

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI CELLA MONTE

PRGI VARIANTE PARZIALE N.14

Legge regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE (NdA)

Approvato dal Consiglio Comunale il Del. N°

Il Sindaco
Il Segretario Comunale

L'Urbanista incaricato: architetto Marco Pugno
Collaboratore: Dott.ssa Francesca Bonadeo

Le leggi e i decreti sono citati nel testo delle presenti Norme nei modi abbreviati di seguito esemplificati:

- **L. 10/77** sta per Legge statale n.10 del 28/01/77 e s.m.i.;
- **L. 47/85** sta per Legge statale n.47 del 28/02/85;
- **LR. 56/77** sta per Legge Regionale n.56 del 05/12/77 e s.m.i.;
- **DM 1404/68** sta per Decreto Ministeriale del 01/04/68 n.1404;
- **PTO** sta per legge regionale n.56 art. 8 ter e seguenti- DCR n.982-4328 dell'8 Marzo 1995 (Progetto Territoriale Operativo – tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po) – legge regionale n.28 del 17 Aprile 1990; legge regionale n.65 del 13 Aprile 1995 – DCR n.982-4328 dell'8 Marzo 1995 (Piano d'Area – sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po);
- **PSFF** sta per Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, adottato con Delibera n.26/97 dell'11/12/97;
- **PS 67** sta per legge statale n.267 del 3 Agosto 1998 e s.m.i. (Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato);
- **PTP** sta per Piano Provinciale Territoriale approvato dal C.R. con Deliberazionen.223-5714 del 19/02/02.
- **T.U.** sta per “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380.
- **PAI** sta per Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.C.M. 24.5.2001.
- **CODICE** sta per Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D. Lgs. 22.01.2004, n. 42.
- **D.NL** sta per Decreto Nesi-Lunardi D.M. 5.11.2001.
- **DGR 87** sta per D.G.R. del 16/03/2010 n. 87-1582.
- **PU** sta per documento adottato con Determina dirigenziale n. 460 del 20/07/2010

INDICE

| | | |
|----------------|---|---------|
| ART. 1 | Competenze, ambito di applicazione finalità e contenuto del P.R.G.I. | pag. 4 |
| ART. 2 | Elaborati del P.R.G.C. e della presente Variante | pag. 4 |
| ART. 3 | Strumenti Urbanistici Esecutivi | pag. 6 |
| ART. 4 | Standards urbanistici | pag. 7 |
| ART. 5 | Prescrizioni operative | pag. 7 |
| ART. 6 | Destinazioni d'uso | pag. 9 |
| ART. 7 | Tipi d'intervento | pag. 11 |
| ART. 8 | Interventi ammessi nelle aree edificabili e nelle aree di edificabilità limitata e controllata | pag. 22 |
| ART. 9 | Strade e relative fasce di rispetto, distanze da osservare e caratteristiche dimensionali; altre fasce e zone di rispetto | pag. 25 |
| ART. 10 | Distanze minime dai cigli stradali (DS), distanze dai confini (DC), distanze dagli edifici (DE) | pag. 27 |
| ART. 11 | Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria | pag. 29 |
| ART. 12 | Beni culturali ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio | pag. 29 |
| ART. 12 bis | Norme adeguamento al D.G.R. del 16/03/2010 n. 87-1582 Riguardante il paesaggio vitivinicolo | pag. 31 |
| ART. 13 | Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico-ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati d'interesse storico-architettonico e architettonico-ambientale | pag. 33 |
| ART. 14 | Zone di recupero | pag. 35 |
| ART. 15 | Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali | pag. 36 |
| ART. 16 | Adeguamenti al Piano Territoriale Provinciale | pag. 37 |
| ART. 17 | Norme di tutela idrogeologica | pag. 37 |
| ART. 18 | Prescrizioni geologiche per le aree interessate dai nuovi insediamenti edilizi residenziali | pag. 44 |
| ART. 19 | Norme transitorie, deroghe e procedure particolari | pag. 54 |

Norme tecniche di attuazione

ART. 1 – COMPETENZE, AMBITO DI APPLICAZIONE, FINALITA' E CONTENUTO DEL P.R.G.C

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale e della presente Variante estesa al Comune di Cella Monte.

Esse trovano applicazione su tutto il territorio comunale.

Le finalità ed i contenuti del *P.R.G.I.* e della presente variante, conformi ai dettati degli articoli 1 e 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono espressamente rivolti al conseguimento degli obiettivi individuati e definiti dalla Deliberazione Programmatica.

In particolare Il *P.R.G.I.* opera come segue:

- a) Individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo i relativi parametri e i caratteri tipologici in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse e di densità edilizia o rapporto di copertura; definendo modalità di attuazione e i vincoli di carattere particolare e generale,
- b) Indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, ove si rende opportuno procedere al recupero mediante interventi volti alla conservazione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.
- c) Verifica la quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68 con riferimento agli standards minimi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.
- d) Indica la rete delle principali vie di comunicazione interne, definendone la struttura, sia in funzione dei rapporti con i principali poli esterni, sia in relazione alle interdipendenze e alle comunicazioni tra i comuni consorziati; precisando le caratteristiche dimensionali e funzionali delle strade e delle relative fasce di rispetto disciplinandone gli usi ammissibili e gli accessi.
- e) Propone dispositivi diversi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali.

ART. 2 – ELABORATI DEL P.R.G.I. E DELLA PRESENTE VARIANTE

Il *P.R.G.I.* e la presente Variante, a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa, contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informatori del piano e, in allegato, le Schede dei dati del Piano e le analisi di compatibilità ambientale;
2. Integrazioni alla Relazione illustrativa;
3. Relazione di controdeduzione alle osservazioni della Regione;
4. Per quanto riguarda gli allegati tecnici sotto elencati, comprendenti le analisi, le documentazioni e le rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto di piano e precisamente:
 - Allegato n. 1 “Caratteri geomorfologici e idrologici del territorio e usi del suolo in atto ai fini agricoli, forestali, estrattivi” e relative tavole fuori testo (0.1.1. Carta geologica, 0.1.1.1. Carta delle acclività, 0.1.1.2. Carte della idrografica di superficie, 0.1.1.3. Carta della proprietà

- idrogeologiche, 0.1.2. Carta delle stabilità, 0.1.3. Carta degli usi del suolo in atto, scala 1:25.000);
- Allegato n. 2 “Analisi storica, territorio e centri abitati”, le relative tavole di classificazione degli edifici e la tavola fuori testo (0.2. Individuazione dei beni culturali ambientali, scala 1: 25.000);
 - Allegato n. 3 “Stato fisico degli edifici”;
 - Allegato n. 4 “Destinazione d’uso degli edifici e infrastrutture di urbanizzazione secondaria
 - Allegato n. 5 “Infrastrutture di urbanizzazione primaria”;
 - Allegato n. 6 “Popolazione, abitazioni, attività produttive”.

si fa espresso riferimento agli elaborati relativi al P.R.G.I. adottato dall’Assemblea Consortile il 03/06/87 con Deliberazione n° 20, successiva Variante al P.R.G.I. adottata dall’Assemblea Consortile il 26/04/1988 con Deliberazione n° 2, esecutiva ai sensi di legge.

5. Le tavole della presente Variante, e precisamente:

- 1 – Tav. 1, Inquadramento territoriale, Scala 1: 25.000
- 2 – Tav. 2, Assetto insediativo complessivo del territorio intercomunale, Scala 1:5.000
- 3- Tav. 2a, Individuazione delle particolarità del territorio e delle aree e/o degli edifici che presentano aspetti alterati da interventi pregressi, Scala 1:5000
- 4 – Tav. 3, Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, Scala 1:2.000 (Cella Monte, Coppi);
- 5 – Tav. 4, Sviluppi dei nuclei storico-ambientali, Scala 1:1.000 (4a Cella Monte);
- 6 - Tav. 5 – Integrativa, Perimetrazione degli addensamenti e degli esercizi commerciali, Scala 1:2.000;
- 7 - Tav. 6, Uso del suolo, Scala 1:5.000.

6. Le presenti norme di attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d’uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del piano.
7. La verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica ai sensi dell’art. 18 comma 2 delle norme di attuazione del Progetto di Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI), corredata dai seguenti allegati:
- a- Schede di rilevamento delle frane;
 - b- Schede e cartografia per il censimento delle opere di difesa idrauliche-sicod;
 - c- Cartografia dei dissesti PAI (1:25.000);
 - d- Carta geolitologica, geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale (1:10.000);
 - e- Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (1:10.000);
 - f- Carta geoidrologica e del reticolato idrografico (1:10.000);
 - g- Carta clivometrica (1:10.000);
 - h- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica (1:10.000).
8. Prescrizioni geologiche per le aree interessate dai nuovi insediamenti edilizi residenziali.

Per la corretta interpretazione degli elaborati di piano regolatore, in assenza di richiami normativi specifici, ai precisa che:

- a. In caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti (e quindi da applicare) quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè nell'ordine, le scale 1:1.000, 1:2.000; 1:10.000, 1:25.000);
- b. In caso di difformità nell'individuazione delle aree tra la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (1:10.000)" e tra la Tavola 2 "Assetto insediativo complessivo del territorio intercomunale (1:10.000)" e la Tavola 3 "Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande (1:2.000 -Cella Monte, Coppi), prevale la Carta di sintesi;
- c. In caso di difformità tra le indicazioni grafiche alle scale di progetto e le prescrizioni delle presenti Norme, quest'ultime prevalgono;
- d. I tipo di intervento individuati nella tav. 4a alla scala 1:1.000 si applicano anche all'interno dei piani di recupero.

ART. 3 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al terzo comma, art. 32 L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Strumenti urbanistici esecutivi sono pertanto esclusivamente i seguenti:

- 1 – I Piani Particolareggiati (P.P.), di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 1150/42.
- 2 – I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71:
- 3 – I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62.
- 4 – I Piani di Recupero (P.R.) di cui alla L. 457/78.
- 5 – I Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 6 – I Piani Tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 7 - I Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 9 aprile 1996, n. 18.

Il P.R.G.I. mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Ai fini della corretta attuazione del P.R.G.I., la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di piano e definiti nelle specifiche schede di intervento indicate alle presenti norme, nei seguenti casi:

- a) Qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali all'insediamento.

- b) Qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi, interessi altre aree edificabili, e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime.
- c) Qualora in aree prevalentemente residenziali sia previsto l'insediamento di unità di vendita al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 400 mq.

Nei casi sopra specificati, in assenza di specifiche indicazioni di *P.R.G.I.*, l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiedere l'estensione alle aree circostanti che debbano essere collegate a quelle oggetto, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica, sia ai fini di una attuazione coordinata di opere infrastrutturali e di attrezzature di servizio.

ART. 4 – STANDARDS URBANISTICI

La dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico deriva dall'applicazione dei parametri in relazione ai tipi di insediamento esistenti e/o previsti secondo i dettami del D.M. 1444/68 e dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. cui si rimanda per ulteriori specifiche.

La dotazione di standards per il Comune di Cella Monte è fissata, in relazione alla capacità insediativa residenziale di *P.R.G.I.*, rispettivamente in **60,47 mq/abitante**.

Essa risulta ripartita secondo lo schema seguente:

- Aree per istruzione (scuole materne, scuole elementari, scuole medie, asili): mq. 3,68.
- Aree di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative): mq. 8,33.
- Aree per spazi a verde pubblico, parco, gioco, sport: mq. 43,64.
- Aree per parcheggi pubblici: mq. **4,73**.

Affinchè le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", è necessario sia prevista la loro acquisizione da parte della pubblica amministrazione, o in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

Gli standards relativi all'istruzione dell'obbligo potranno considerarsi soddisfatti quanto le attrezzature esistenti o in progetto rispondano, quanto a spazi costruiti, alle vigenti norme per l'edilizia scolastica, a condizione che nelle loro adiacenze esistano o siano previste aree opportunamente attrezzate a verde in aggiunta a quelle fissate dalla presente tabella.

ART. 5 – PRESCRIZIONI OPERATIVE

Il *P.R.G.I.* individua le aree edificate e non, suscettibili di trasformazione urbanistica, specificando le destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento e i relativi parametri, sia attraverso semplici prescrizioni normative e topografiche.

Tali aree topograficamente individuate nel territorio comunale, sono state raggruppate secondo le seguenti categorie:

- A) Aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale (centro abitato di Cella Monte), ulteriormente suddivise come segue:

A1 - Aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e i caratteri tipologici (castelli, palazzi, ville urbane, chiese, complessi a destinazione pubblica o di pubblico interesse).

A2 - Aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già prevalentemente destinati alla residenza.

A3 - Aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sottoutilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola.

A4 – Aree ed edifici, generalmente di recente costruzione, in diretto rapporto visuale con le aree ed edifici precedenti, non coerenti con il contesto per i caratteri tipologici (case unifamiliari, condomini) e i materiali di finitura.

A5 – Aree libere ed insufficientemente edificate ed edifici che, in relazione alle esigenze d'uso, necessitano di ampliamenti particolari o eccedenti le addizioni ed integrazioni di cui all'articolo 5 punto 21.

B) Altre aree edificate in aggregati urbanizzati ulteriormente distinte in:

B1 – Aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico.

B2 – Aree edificate marginali costituenti l'espansione più recente.

C) Aree di completamento a destinazione residenziale distinte in.

C1 – Aree edificabili sulla base di concessioni o permessi di costruire già rilasciati o in corso.

C2 – Aree già inserite in precedenza e confermate dalla Variante Strutturale 2.

Ca – Aree a semplice Permesso di Costruire.

Ca.c – Aree a Permesso di Costruire convenzionato.

Ca.1 – Area a Permesso di Costruire, confermata.

Cb – Aree subordinate a Strumento Urbanistico Esecutivo.

D) Aree libere e/o edificate in territorio agricolo, distinte come segue:

E1 - Aree libere e/o edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola ed alle residenze rurali.

E2 - Edifici ed aree edificate con destinazioni d'uso in atto non connesse con lo svolgimento dell'agricoltura.

E3 - Edifici ed aree edificate in condizioni di abbandono, da recuperare prioritariamente per usi connessi con l'attività agricola o, in alternativa, per gli usi descritti alla lettera 3 art. 7 seguente.

E4 - Aree agricole attualmente libere parzialmente compromesse.

Per ciascuna delle categorie di aree A, B, C, D, sono individuate le relative aree per servizi ("standards urbanistici"), indicandone le destinazioni specifiche.

Al fine di garantire, anche in prospettiva, la corretta utilizzazione dei suoli, di valorizzare i beni culturali ambientali, di salvaguardare il paesaggio da interventi distruttivi dei valori specifici che lo caratterizzano, di difendere il territorio da eventi di dissesto idrogeologico, il P.R.G.I. individua inoltre aree edificabili ed aree ad edificabilità limitata e controllata, come di seguito meglio specificato:

- 1) Aree inedificabili costituite dalle fasce di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua, degli impianti di depurazione e similari.
- 2) Aree inedificabili a salvaguardia dei "monumenti" isolati.
- 3) Aree a edificabilità limitata e disciplinata da specifiche norme tipologiche a salvaguardia dell'immagine paesaggistica delle emergenze edificate.
- 4) Aree inedificabili e/o a edificabilità limitata e controllata individuate dalla verifica della compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 18 comma 2 delle norme di attuazione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico e in riferimento al successivo art. 17 delle presenti norme.
- 5) Aree ad edificabilità limitata e controllata e pratica colturale orientata, comprendenti le aree di territorio caratterizzato da aspetti geotecnica scadenti e dalla presenza di fenomeni di dissesto in atto e/o potenziale.
- 6) Aree verdi da tutelare e conservare, alberature esistenti da tutelare o previste da tutelare o previste da realizzare;
- 7) Aree inedificabili a salvaguardia delle zone boscate ai sensi dell'art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i.
- 8) Aree ad edificabilità limitata a verde privato.

ART. 6 – DESTINAZIONI D'USO

Il territorio comunale è interessato da due principali destinazioni d'uso: "urbana" ed "agricola". Le aree "urbane" comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere A, B, C, art. 7 delle presenti norme, comprese le aree per la viabilità e i servizi. Le aree "agricole" di estendono al rimanente territorio comunale.

Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti dal P.R.G.I. nelle aree urbane sono così individuate:

- a) Aree prevalentemente residenziali (edifici ed aree di tipo A, B, C), oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1 - Case albergo e attrezzature ricettive e di ristoro.
 - 2 - Attività di commercio al dettaglio di pubblici esercizi e di artigianato di servizio.
 - 3 - Uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari.
 - 4 - Le attrezzature ricreative e per il tempo libero.
 - 5 - Autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione mq. 50).
 - 6 – Attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia, fino alla concorrenza massima complessiva di mq. 500 utili netti.
 - 7 – Laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (in particolare non diano luogo ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di intensità

superiore a 50 decibel e abbiano comunque carattere continuativo) fino alla concorrenza di una superficie utile netta per la lavorazione di mq. 500 con un massimo complessivo di 1000 mq., compresi locali di deposito, servizi ed eventuali uffici

In dette aree prevalentemente residenziali è consentito inoltre il mantenimento delle destinazioni rurali già insediate a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti ed attività che determinano condizioni antgieniche ed insalubri (allevamenti di qualsivoglia tipo oltre l'uso strettamente familiare, stalle, concimaie, ecc.).

Nelle aree di tipo A1 e A2 non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, né per unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400.

Le destinazioni d'uso degli edifici o degli impianti esistenti e previsti nelle aree agricole sono individuate e definite come segue:

- b) Aree esclusivamente destinate all'agricoltura (edifici ed aree di tipo E1), a norma dell'art. 25 L.R. 56/77, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività agricola quali le residenze rurali e le attrezzature e le infrastrutture (ricoveri per animali, silos, serre, magazzini e rimesse per macchine agricole, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli e associati) e le attività agricolo-ricettive ai sensi della LR 23/3/95 (art. 3 D.L. 228 del 18/05/2001).
- c) Aree con destinazione d'uso extragricolo in atto (edifici ed aree di tipo E2), sono confermate, con esclusione di nuovi insediamenti, le destinazioni esistenti quali la residenza civile e la "seconda casa", le attività connesse con il turismo, le attività produttive non inquinanti (non diano luogo ad effluvi gassosi e scarichi liquidi nocivi, né a rumori di intensità superiore a 70 decibel o, se inferiori, che abbiano carattere di continuità) e compatibili con l'agricoltura e la valorizzazione turistica.
- d) Aree edificate ed impianti in condizioni di abbandono (edifici ed aree di tipo E3), compatibilmente con l'articolazione del piano zonale agricolo, fermo restando che è sempre possibile il loro riutilizzo in funzione dell'agricoltura, è ammesso il loro recupero per la residenza stabile, la "seconda casa", e per tutti gli usi connessi all'attività turistica; la destinazione ad attività produttive (non inquinanti e compatibili con l'attività agricola) è consentita per i soli fabbricati ed impianti originariamente realizzati per tale destinazione d'uso.
- e) Aree agricole attualmente libere (edifici ed aree di tipo E4), parzialmente compromesse da manomissioni del suolo rispetto al profilo originario (sbancamenti, spianamenti, ecc.) ovvero interessate da impianti ed edifici di tipo precario in contrasto con le pertinenze ambientali e paesaggistiche.
Su tali aree sono ammessi interventi di nuova edificazione anche per usi extra-agricoli subordinati al recupero ed al riordino ambientale.

N.B.: In osservanza delle disposizioni della Variante integrativa alle Norme di Attuazione del Piano territoriale regionale – che comporta l'inserimento articoli: "Art. 18 BIS. Sistema di terreni di interesse regionale" e "Art. 18 TER. Applicazione articolo 18 BIS" – approvata co Deliberazione del Consiglio Regionale 2 novembre 2005, n. 35-33752, qualora siano presenti terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, s'intenderà applicata la prescrizione immediatamente vincolante di cui al comma 5 dell'art. 18 BIS, che testualmente recita: "I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dai Piani regolatori generali vigenti con destinazioni residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo." Ai sensi dell'art. 18 TER, tali vincoli hanno validità per un anno a far data dal 31.12.2005.

ART. 7 – TIPI DI INTERVENTO

PREMESSA: dal momento che il Comune di Cella Monte risulta classificato nell'Allegato A - Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, dovranno essere rispettati i disposti di cui al punto 5) della Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27 aprile 2004 (pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004).

Il medesimo punto 5 della succitata Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27 aprile 2004 stabilisce altresì che l'obbligo della progettazione antisismica riguarda gli interventi di nuova edificazione di edifici ed opere, come individuati all'interno dell'allegato B della D.G.R. n. 64 – 11402 del 23 dicembre 2003 (la quale elenca negli allegati A,B e C tre categorie di edifici ed opere strategici), nonché gli edifici di competenza statale.

Con specifico riferimento alla L.R. 56/77 e s.m.i. e all'art. 31 della L. 457/78 e s.m.i., le tipologie di intervento individuate dal P.R.G.I. per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia si articolano nel modo seguente:

a) Aree ed edifici di tipo A: gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti ed al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.

I progetti allegati alle domande di Permesso di Costruire e/o D.I.A. dovranno in ogni caso prevedere l'eliminazione degli elementi "superficiali" in contrasto con il tessuto del nucleo storico-ambientale e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.

Per queste aree il *P.R.G.I.* non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1:1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori..

In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonchè le prescrizioni particolari di cui all'art. 13, gli interventi praticabili sono definiti come segue:

1. Aree ed edifici di tipo A1: gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici e al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario, con opere di restauro e risanamento conservativo; le semplici opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale esteso a tutti i fabbricati esistenti sulla proprietà del richiedente (ove occorra ,a richiesta della Commissione Edilizia, il riferimento progettuale può essere esteso anche agli edifici contermini non di proprietà del richiedente); il volume complessivo è quello esistente diminuito di eventuali aggiunte degradanti e incoerenti; la suddivisione delle proprietà all'interno delle aree di tipo A1, così come vengono delimitate in cartografia, è consentita solo con recinzioni in siepe sempreverde con interposta rete metallica legata a paletti infissi nel terreno.

2. Aree ed edifici di tipo A2: si potranno prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità, nonchè interventi di restauro e risanamento conservativo.

E' sempre consentito il recupero a fini abitativi di parti rustiche attualmente chiuse (stalle, magazzini rustici, depositi), che presentino caratteristiche di facciata assimilabili alle tipologie esistenti di tipo residenziale.

Il recupero di altre parti rustiche (fienili) ad uso residenziale è sempre consentito. Nel caso di ampliamenti di modesta entità, questi dovranno essere realizzati almeno nella misura necessaria a evitare recuperi parziali o frazionati di elementi tipologici unitari quali, ad esempio, singole arcate di porticati e fienili; gli elementi costruttivi e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati rustici dovranno essere confermati attraverso interventi che li evidenzino.

La trasformazione dovrà essere eseguita con tipologia ed uso di materiali che ripropongano e non contrastino con le facciate attigue di tipo residenziale.

3. Aree ed edifici di tipo A3: oltre tutti gli interventi di cui ai punti precedenti, è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 6 precedente, di parti di fabbrica in muratura, "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano compatibili nel volume edificato come definito dal Regolamento Edilizio, ed inoltre, sorgono ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5 ml. Sono inoltre consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche alla scala 1:1.000 citate, interventi di ristrutturazione, interventi di sopraelevazione e interventi di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale.

La tipologia e l'uso di materiali per gli interventi sulle parti rustiche dovrà essere conforme ed adeguato a quelle delle facciate attigue degli edifici di tipo residenziale.

Gli interventi di ristrutturazione che riguardino edifici con piani abitati situati sotto il livello stradale potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra +0 e -1 ml.); le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 ml.; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano agli edifici *passibili* di demolizioni e ricostruzione.

Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, punto a, art. 6 precedente o l'insediamento di unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400, il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

4. Aree ed edifici di tipo A4: in queste aree gli interventi ammessi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, dovranno essere finalizzati in particolare a rimuovere le condizioni di contrasto con i caratteri del nucleo storico-ambientale; essi dovranno produrre in ogni caso né aumenti volumetrici né della superficie utile netta (da intendere quale sommatoria delle destinazioni residenziali e degli usi consentiti a norma del punto a art. 6 precedente); ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

5. Aree ed edifici di tipo A5: oltre a tutti gli interventi di cui ai punti precedenti sono ammessi interventi di completamento e ampliamento secondo le specifiche indicazioni piano-volumetriche della tavola 4 alla scala 1:1.000 (inviluppi obbligatori).

La tipologia dei fabbricati dovrà integrarsi con il tessuto urbanistico esistente, con specifico riferimento alle tipologie tradizionali.

Tipologie e materiali dovranno essere conformi al quanto previsto dagli artt. 12, 13 e 12 bis delle presenti N.d.A..

L'altezza per i fabbricati a due piani fuori terra non dovrà essere superiore a mt. 6,50, per il basso fabbricato non dovrà superare i mt. 2,50 misurati al filo di gronda, secondo quanto specificato dal Regolamento Edilizio.

I manti di copertura dovranno essere a due falde per i fabbricati a due piani fuori terra ed unica falda per i bassi fabbricati.

L'edificazione dovrà essere rigorosamente effettuata all'interno degli inviluppi obbligatori.

- b) aree ed edifici di tipo B: gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità.

Per queste aree il P.R.G.I., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio, in base ai caratteri del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue:

1. Aree ed edifici di tipo B1 (individuati sulla Tav. 3 con retino senza numerazione): costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo alle aree di tipo A, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq.

E' sempre consentito il recupero a fini abitativi di parti rustiche attualmente chiuse (fienili, stalle, magazzini rustici, depositi), che presentino caratteristiche di facciata assimilabili alle tipologie esistenti di tipo residenziale, anche in deroga agli indici sopra fissati.

Il recupero di altre parti rustiche (fienili) ad uso residenziale è consentito con le stesse modalità del precedente lettera a) 2. La trasformazione dovrà essere eseguita con tipologia ed uso di materiali che ripropongano e non contrastino con le facciate attigue di tipo residenziale.

L'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente non può in ogni caso superare quella degli edifici circostanti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo; la densità fondiaria massima è fissata in 1,8 mc/mq; l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è stabilita in ml. 9,00 e non potrà in ogni caso superare quella degli edifici circostanti di tipo A; nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento della capacità insediativa preesistente dovranno essere individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi ed il verde privato e per i servizi pubblici funzionali ed eventuali insediamenti commerciali e produttivi, aree da destinare ad uso pubblico a copertura del fabbisogno aggiuntivo e comunque almeno 100 mq.

Le tipologie e l'uso dei materiali dovrà essere conforme a quanto previsto dagli artt. 12 e 13 delle presenti N.d.A.

2. Aree ed edifici di tipo B2 (individuati sulla Tav. 3 con retino e numero 2): oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 100 mq. ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,30 mc/mq; 50 mq. sono comunque sempre consentiti; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, né comunque, i ml. 7,50.

Nell'area di tipo B2, in Frazione Coppi, contrassegnata nella Tav. 3 da "2a" è consentito, oltre agli interventi precedentemente descritti, una nuova edificazione per la formazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa e ripostiglio pari ad una superficie coperta di mq. 90.

- c) Aree libere di tipo C: gli interventi previsti sono essenzialmente finalizzati a completare il tessuto urbanistico-edilizio esistente, per queste aree il P.R.G.I. e la presente Variante, fissano un unico indice di fabbricabilità pari a 1,00 mc/mq. Esse si dividono in **cinque** sottocategorie (C1, C2, Ca, Ca.c, **Ca.1** e Cb) nelle quali l'articolazione degli interventi ammissibili è la seguente:

C1 - Sono le aree di completamento edificabili sulla base di concessioni precedenti o permessi di costruire già rilasciati o in corso. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione parziale, e l'ampliamento dei fabbricati esistenti. Detti interventi potranno aumentare la superficie utile abitabile nella misura massima di 100 mq, fatta salva la verifica dell'indice di fabbricabilità; il

numero dei piani fuori terra potrà essere aumentato purchè le nuove altezze in progetto non superino i 7,50 mt.

C2 - Aree di completamento edificabili già inserite e confermate dalla presente Variante; sono aree soggette a Permesso di Costruire: sono ammessi interventi con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,00 mc/mq; l'altezza massima è fissata in ml. 7,50; rispetto agli edifici circostanti, l'altezza misurata alla gronda non potrà superare quella di eventuali edifici di tipo A che siano in situazione di confrontanza, ovvero potrà superare di non oltre 1,00 ml. quella degli edifici attigui di tipo B. Ove è indicato nella Tav. 3 dovranno essere rispettati gli inviluppi obbligati.

Ca.c – Aree a Permesso di Costruire convenzionato, individuate in Frazione Coppi- Strada Belvedere: sono ammessi interventi con indice di fabbricabilità pari a 1mc/mq; l'altezza massima è fissata in ml. 7,50. L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1– Destinazione prevista: residenziale. Gli inviluppi obbligati, individuati sulla Tav. 3, hanno valore orientativo;
- 2 – Distanza minima fra gli edifici: mt. 10,00 o mt. 0,00 in caso di edificazione a schiera;
- 3 – Tipologia prevista: edifici in linea, che ripropongano, anche in chiave di rivisitazione moderna le caratteristiche peculiari dei vecchi fabbricati della zona;
- 4 – I materiali dovranno essere i seguenti:

- Murature esterne rifinite con intonaco di tipo a civile ovvero a corsi alterni di Pietra da cantone e mattoni pieni di recupero, anche con parti in C.A. a faccia a vista.
- Coperture rigorosamente a falde inclinate con coppi piemontesi a canale di tipo vecchio e canali di gronda in rame o in lamiera pre-verniciata;
- Le recinzioni dei lotti privati potranno essere realizzate in fregio alle aree urbanizzate ed ai servizi indicati in cartografia.

Esse dovranno essere realizzate in rete metallica, interclusa a siepe costituita da ligustrum sinensis, su bauletto in muratura.

Questo ultimo non dovrà avere altezza superiore dal piano di campagna di cm. 20 e dovrà essere realizzato in sintonia con le murature perimetrali dell' edificio principale.

Tutti i materiali dovranno essere conformi a quanto previsto agli artt. 12, 12 bis e 13 delle presenti N.d.A.

- 5- Le costruzioni dovranno rispettare la natura morfologica dei luoghi limitando allo stretto necessario la realizzazione di muri controterra che dovranno essere realizzati con interventi di ingegneria naturalistica.

Ca.1 - Area di completamento edificabile già inserita e confermata dalla presente Variante soggetta a Permesso di Costruire finalizzato alla cessione gratuita dell'area individuata dal Piano come parcheggio pubblico. E' ammesso intervento con volume edificatorio massimo pari a mc. 925. L'altezza massima è fissata in ml. 7,50; rispetto agli edifici circostanti, l'altezza misurata alla gronda non potrà superare quella di eventuali edifici di tipo B che siano in situazione di confrontanza, ovvero potrà superare di non oltre 1,00 ml. quella degli edifici attigui di tipo B. La distanza minima tra la nuova costruzione e il parcheggio è pari a mt. 3,00.

Cb – Aree, individuate in Località San Rocco, subordinate a Strumento Urbanistico Esecutivo. Trattasi di aree a destinazione residenziale e servizi poste a Sud-Est del centro abitato, in Località S.Rocco.

La cartografia allegata alla scala 1:2.000 individua le opere di urbanizzazione da eseguirsi: strada di accesso adeguata alle disposizioni contenute nel Decreto Nesi- Lunardi, D.M. 5 novembre 2001; aree da dismettere a favore della Pubblica Amministrazione da destinarsi a servizi: verde pubblico, parcheggi.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, redatto ai sensi dell' art.43 (P.E.C.) della LR 56/77 s.m.i. è suddiviso in 3 compatti che potranno essere attuati complessivamente o per parti intere (un solo comparto o due contigui).

In ogni caso i costi di urbanizzazione dovranno essere ripartiti in ragione della volumetria massima attribuita dal P.R.G.I. per ogni singolo comparto.

Il Comparto o i Comparti attuati in prima fase costituiscono riferimento per le modalità d'intervento delle attuazioni successive.

I titolari dei Comparti che attueranno l'intervento successivamente alla realizzazione di tutta o parte dell'urbanizzazione primaria da parte di precedenti proponenti non potranno ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione delle opere previste e da realizzare nel loro Comparto se non dimostreranno di partecipare in ragione della loro volumetria alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione del P.E.C. anche mediante compensazioni con i precedenti attuatori.

Il P.E.C. dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- 1 – Destinazione prevista: residenziale con edificazione a schiera. Gli inviluppi obbligati, individuati sulla Tav. 3, hanno valore orientativo
- 2 – Superficie territoriale ambito interessato: mq. 32.009;
- 3 - La volumetria complessiva realizzabile è di mc. 22.120.

Di questi mc. 7.270 competono alle aree situate a nord-est della strada (Comparto 1); mc. 7.060 competono alle aree situate a sud-est della strada (Comparto 2); mc. 7.790 competono alle rimanenti aree (Comparto 3).

- 4- Le aree per servizi pubblici da dismettere ammontano a mq. 4.590. La loro localizzazione indicata nella Tav.3 ha valore orientativo e può essere modificata in funzione di una più coerente articolazione del SUE e in sintonia con la volumetria realizzabile per ogni singolo Comparto di cui al precedente punto 3. Le potranno essere reperite anche all'esterno del perimetro individuato, ma nelle immediate adiacenze;

5 – Distanza minima fra gli edifici: mt. 0,00 in caso di edificazione a schiera;

6 – Distanza dalle strade pubbliche: mt. 5,00. Detta distanza potrà essere ridotta in conformità all'art.10 comma 2;

7 – Altezza massima dei fabbricati misurati alla gronda: mt. 7,50;

8 – Tipologia prevista: edifici a schiera, che ripropongano, anche in chiave di rivisitazione moderna le caratteristiche peculiari dei vecchi fabbricati della zona;

9 – I materiali dovranno essere i seguenti:

- Murature esterne rifinite con intonaco di tipo a civile ovvero a corsi alterni di Pietra da cantone e mattoni pieni di recupero, anche con parti in C.A. a faccia a vista.
- Coperture rigorosamente a falde inclinate con coppi piemontesi a canale di tipo vecchio e canali di gronda in lamiera pre-vernicciata;
- Le recinzioni dei lotti privati dovranno essere realizzate in fregio alle aree urbanizzate ed ai servizi indicati in cartografia.

Esse dovranno essere realizzate in rete metallica, interclusa a siepe costituita da ligustrum sinensis, su bauletto in muratura.

Questo ultimo non dovrà avere altezza superiore dal piano di campagna di cm. 40 e dovrà essere realizzato in sintonia con le murature perimetrali dell'edificio principale.

Tutti i materiali, ad esclusione di quelli elencati al precedente punto 9, dovranno essere conformi a quanto previsto agli artt. 12, 12 bis e 13 delle presenti N.d.A.

11 – Dovranno essere stipulati, in casi di particolare complessità degli interventi previsti e che richiedono opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, atti d'obbligo unilaterali o convenzioni, secondo quanto stabilito al comma 5, art. 49, L.R. 56/77e s.m., ma in un caso o nell'altro, gli stessi dovranno possedere i requisiti ed i contenuti di cui al comma 7 dello stesso articolo.

Ulteriori specifiche prescrizioni potranno essere definite dall'Amministrazione Comunale, per ogni singolo caso, e quindi recepite dalle convenzioni, in fase di presentazione dei singoli progetti.

12 – Caratteristiche delle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, oggetto delle convenzioni di cui al punto precedente, dovranno essere le seguenti:

a – Strada principale di accesso ai lotti dovrà essere conforme alle caratteristiche tecniche contenute nel D.M. 5 novembre 2001 (Decreto Nesi-Lunardi).

La pavimentazione finita dovrà essere realizzata in asfalto per le strade e asfalto o cemento per i marciapiedi.

b – Rete fognaria, rete acquedotto, rete adduzione gas metano: le reti di cui sopra dovranno essere dimensionate e realizzate nel rispetto delle vigenti normative di legge.

c – Rete di illuminazione pubblica: la rete di illuminazione pubblica dovrà essere realizzata nel rispetto delle vigenti normative di legge:

I corpi illuminanti dovranno essere su palo o piantana, in forma tradizionale o moderna, senza contraffazioni stilistiche.

d – Aree a parcheggio e verde attrezzato: negli spazi indicati in cartografia dovranno essere realizzati spazi a parcheggio, con pavimentazioni secondo quanto specificato al punto “a”.

Nelle stesse aree, ove indicato, dovranno essere realizzati spazi verdi attrezzati per la sosta, con le superfici coperte e secondo le indicazioni che verranno date all’atto della convezione dall’Amministrazione Comunale.

e – Formazione di percorsi verdi e viali alberati: nella posizione indicativamente segnalata sulla tavola di progetto dovranno essere poste a dimora essenze vegetali di alto fusto in modo tale da formare cortina a viale alberato.

Tali essenze dovranno essere scelte fra le seguenti:

- Tiglio, acero (montano, platanoide o pseudoplatano), celtis australis (fanfarino).

E’ facoltà dell’Amministrazione all’atto della stipula della convenzione fornire ulteriori indicazioni relativamente alle opere di cui ai punti “d” ed “e”.

Oltre alle disposizioni elencate al successivo art. 17 “Norme di tutela idrogeologica”, gli interventi dovranno adeguarsi all’indicazioni contenute al successivo art. 18 “Prescrizione geologica per le aree interessate da nuovi insediamenti edilizi residenziali”.

d) Il PRGI e la presente Variante delimitano e confermano, all’interno del territorio comunale un Ambito, denominato “Villa Cristina”, soggetto a Piano di Recupero ai sensi della LN n. 457/78 e in conformità all’art. 41 bis della LR 56/77 e s.m. e i., con destinazione d’uso agricola, residenza, attività agritouristica e socio-culturali, nonché alla salvaguardia e recupero del parco, all’interno del quale gli interventi sono soggetti alle prescrizioni specifiche contenute nella Tav. 4.
Per gli edifici compresi in tale Ambito, fino all’approvazione del piano di recupero, sono consentiti soltanto gli interventi di restauro, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

e) Aree ed edifici di tipo E: fermo restando che per i complessi dei fabbricati isolati esistenti individuati nelle tavole grafiche del P.R.G.I. alla scala 1:2000 quali edifici di interesse storico-architettonico ed edifici di interesse architettonico-ambientale, sono prescritti rispettivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, nella rigida eccezione della definizione del Regolamento Edilizio, e interventi di restauro e risanamento con limitata ristrutturazione interna che non alteri i caratteri tipologici del complesso o del fabbricato, i tipi di intervento, in relazione alle destinazioni d’uso di cui al precedente art. 6, fatti salvi i divieti o le limitazioni all’edificazione per le aree delimitate nelle tavole grafiche e/o individuate dalle presenti norme, nonché le disposizioni particolari di cui agli artt. 12, 12 bis e 13 seguenti, sono stati così articolati:

1. Aree ed edifici di tipo E1: sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui al Regolamento Edilizio.

Ove si tratti di interventi inerenti le attrezzature funzionali allo svolgimento dell’attività agricola, la superficie coperta complessiva deve essere contenuta entro il 33% della superficie fondiaria di pertinenza, nel rispetto dei vincoli di natura ambientale ed idrogeologica, nonché gli indirizzi del piano agricolo zonale.

Per quanto riguarda i ricoveri per animali ed altri eventuali impianti agricoli suscettibili di produrre inquinamento e molestie è fissata una distanza minima dagli abitati pari a 250 ml. e ad almeno 100 ml. dagli edifici esistenti o previsti non appartenenti all’azienda e comunque a non meno di 15 ml. dagli edifici dell’azienda ad uso residenziale.

Le stalle per bovini in ampliamento a stalle esistenti potranno essere realizzate a distanze inferiori a quelle stabilite dalle presenti Norme, comunque a non meno di ml. 50 dagli abitati

o da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenente all'azienda, mentre la distanza rispetto ai fabbricati residenziali dell'azienda è limitata a 10 ml.; la minor distanza dovrà essere stabilita in relazione al numero dei capi ed alla particolarità del contesto ambientale con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale verranno altresì prescritti eventuali accorgimenti di salvaguardia delle condizioni igieniche.

La realizzazione delle concimaie nell'aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a ml 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale aumentare tale misura minima quanto trattasi di porcilaie e quando l'area interessata dagli interventi sia localizzata a monte degli abitati stessi. In questo caso, con opportuna delibera del Consiglio Comunale, sono stabilite distanze più efficaci e precisati eventuali provvedimenti particolari da adottare, ad esempio, la formazione di fasce verdi di rispetto.

Ove si tratti di interventi inerenti la residenza, debbono essere rispettati i limiti di densità edilizia fondiaria (o di fabbricabilità) di cui all'art. 25, punto 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., di seguito specificati:

- Terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq
Terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq
- Terreni a colture legnose specializzate (vigneti, frutteti): 0,03 mc/mq
- Terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno (pioppetti) annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq, computabili in misura non superiore ai 5 ettari per azienda
- Terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Il volume edificabile per la residenza è calcolato, per ogni azienda, al lordo di eventuali abitazioni esistenti considerando tutti gli appezzamenti che risultino catastalmente messi a coltura, ivi compresi eventuali appezzamenti localizzati nel territorio di comuni limitrofi fino ad una distanza dal centro aziendale pari a 5 km. Il suddetto volume, ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 non può superare i 1500 mc.

Affinchè la residenza rurale non risulti sovradimensionata in rapporto alla estensione della superficie coltivata, la superficie utile abitabile deve essere calcolata, per ogni azienda, sulla base del fabbisogno di spazio residenziale espresso dalle famiglie degli addetti; tale fabbisogno è stabilito in base alla misura di 60 mq. per ogni componente.

E' consentito ricomprendere tra i residenti nell'azienda, ai fini del calcolo di cui sopra, non più di una famiglia i cui componenti svolgono attività agricola a tempio parziale e titolo secondario, a condizione che la famiglia stessa risieda stabile in sito.

Ferma restando la quantità massima di volume residenziale edificato/edificando, nel caso in cui nell'azienda risieda una sola famiglia, 200 mq. di superficie utile abitabile sono consentiti; nel caso in cui l'azienda svolga, o richieda di svolgere attività agritouristica, è ammesso realizzare ulteriori spazi residenziali in misura minore o uguale a quella della superficie utile abitabile per la residenza rurale, con limite massimo di 200 mq. per azienda; 80 mq. sono sempre consentiti, anche se eccedono i limiti sopraindicati.

Tali superfici utili abitabili complessive per la residenza rurale ed agritouristica debbono essere, in ogni caso, prioritariamente realizzate attraverso interventi di recupero dei volumi residenziali esistenti e dei volumi di eventuali parti di fabbrica non più utilizzate per l'agricoltura (quali porticati, fienili, stalle, ecc.) anche, ove le condizioni fisiche degli edifici lo richiedano, attraverso demolizione e successiva ricostruzione.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia dell'azienda agricola è concessa la realizzazione di un fabbricato residenziale per il custode non superiore a 100 mq. e relativa autorimessa con superficie coperta massima di 30 mq..

Ove si tratti di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli e associati, debbono essere rispettati i seguenti limiti di superficie utile netta e di rapporto di copertura:

- Impianti esistenti aventi superficie utile netta uguale o maggiore di 600 mq: gli interventi proposti potranno aumentare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 70% della superficie fondiaria di pertinenza, fermo restando che il rapporto di copertura deve essere entro il 33%
- Impianti di minore dimensione: gli interventi proposti potranno aumentare la superficie utile netta fino alla concorrenza di 600 mq. e del rapporto di copertura del 33%
- Nuovi impianti: sono ammessi fino alla concorrenza massima di 600 mq di superficie utile netta e del rapporto di copertura del 33%.

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in zona agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio della destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a- da altra destinazione agricola e/o agritouristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;
- b- da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad esse connesse disciplinate all'art. 6 delle presenti norme, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.)

Relativamente al punto a- si precisa che la destinazione agritouristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 D.L. 18/05/2001 e della L.R. 38/95.

2. Aree ed edifici di tipo E2: gli interventi debbono essere volti a garantire la funzionalità dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso in atto, mediante opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione parziale. Ove si tratti di edifici residenziali, è consentito ampliare la superficie utile abitabile fino alla concorrenza del 25% e di 100 mq., 60 mq. sono concessi anche se eccedono il 25%. E' sempre consentito il recupero a fini abitativi di parti rustiche attualmente chiuse (fienili, stalle, magazzini rustici, depositi), che presentino palesemente caratteristiche di facciata assimilabili alle tipologie esistenti di tipo residenziale.

La trasformazione dovrà essere eseguita con tipologia ed uso di materiali che ripropongano e non contrastino con le facciate attigue di tipo residenziale e con le stesse modalità descritte al precedente punto a)2).

Eventuali spazi aperti-coperti in eccedenza rispetto all'uso residenziale in atto ad ampliamento effettuato, potranno essere riattati per la formazione di locali accessori e quali prolungamenti aperti-coperti della abitazioni.

Ove si tratti di edifici per attività turistico-ricettive è consentito ampliare la superficie utile netta fino alla concorrenza massima del 50%, a condizione che al superficie coperta non superi il 33% della superficie fondiaria di pertinenza come delimitata nelle tavole di progetto.

Gli interventi che riguardino gli edifici siti in ambiti di salvaguardia paesistico-ambientale dovranno essere progettati nel rispetto delle norme specifiche di cui ai successivi articoli 12 , 12 bis e 13.

Nell'area di Cascine Monti è stato individuato, nella Tav. 3, un inviluppo obbligato per l'edificazione di un fabbricato non residenziale che dovrà ricadere al di fuori della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione. L'edificazione dovrà essere eseguita nel rispetto del comma precedente e nella stretta osservanza delle seguenti prescrizioni: 1, aderenza all'edificio esistente; 2, la copertura dovrà essere "a capanna" con falde asimmetriche contigue con l'edificio esistente; 3, la muratura esterna dovrà essere eseguita faccia a vista con pietra da cantone e con zoccolo in mattoni pieni di recupero; 4, eventuali grandi aperture dovranno essere distanziate a non meno di 50 cm.

3. Aree ed edifici di tipo E3: gli interventi debbono essere volti ad adeguare o trasformare gli edifici e le aree in funzione delle destinazioni d'uso in progetto, con opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione parziale.

Detti interventi non debbono comportare l'aumento dei volumi preesistenti né una riduzione della superficie per spazi aperti-coperti superiore al 50%: tale limite di riduzione potrà essere superato per ampliamenti contenuti nel 25% della superficie utile abitabile o usabile e fino alla concorrenza massima di 100 mq; 60 mq. sono comunque consentiti.

E' sempre consentito il recupero a fini abitativi di parti rustiche attualmente chiuse (stalle, magazzini rustici, depositi), che presentino palesemente caratteristiche di facciata assimilabili alle tipologie esistenti di tipo residenziale, anche in deroga alla percentuale sopra fissata.

Il recupero di altre parti rustiche (fienili) ad uso residenziale è sempre consentito .

La trasformazione dovrà essere eseguita con tipologia ed uso di materiali che ripropongano e non contrastino con le facciate attigue di tipo residenziale e con le stesse modalità descritte al precedente punto a)2).

Fanno eccezione alla precedente norma gli interventi di recupero e riuso per attività agricola, che sono regolati dalle prescrizioni stabilite per gli edifici di tipo E1 e gli interventi di riuso e/o trasformazione per fini turistico-ricettivi di cui alla L.R. 56/79 che siano richiesti da imprenditori agricoli a titolo principale, singoli o associati: in tal caso potranno essere previsti aumenti del volume edificato fino alla concorrenza del 25%, ma sempre con un rapporto di copertura massimo del 35%, nonché riduzione degli spazi aperti-coperti fino alla concorrenza del 75%.

4. Aree libere di tipo E4: la presente Variante individua quattro aree agricole parzialmente compromesse rispettivamente in Regione Fornace, in Regione S.Bernardino, in Regione Monticelli e in Valle di Rosignano contraddistinte in cartografia con le lettere "a", "b", "c" e "d".

In tali ambiti sono ammessi interventi di nuova edificazione per usi agricoli e per usi extragricoli subordinati al recupero ambientale delle quattro unità individuate.

Tale edificazione dovrà avvenire con progetto unitario esteso all'intera unità e comprendente la sistemazione delle aree libere.

Nell'unità contraddistinta dalla lettera "a", **area oggetto di riqualificazione e mitigazione dell'impatto ambientale**, è ammessa la realizzazione di un corpo di fabbrica destinato ad attività artigianale e residenziale con superficie coperta massima di **450 mq.**, altezza massima misurata **alla gronda mt. 4,50**. Le nuove costruzioni dovranno essere edificate all'interno dell'inviluppo obbligato determinato nella TAV.3 e dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme specifiche di cui ai successivi articoli **12, 12 bis e 13**.

Nell'unità contraddistinta dalla lettera "b" è ammessa la realizzazione di un corpo di fabbrica destinato a rimessa di autocisterne avente superficie coperta massima di **500 mq.**, altezza massima misurata all'estradosso del solaio di copertura mt. **5,00** e di un corpo di fabbrica destinato a residenza, secondo gli inviluppi obbligati indicati nella tavola 3.

Nell'unità contraddistinta dalla lettera "c" è ammessa la costruzione di un corpo di fabbrica non residenziale da destinarsi all'attività agricola in atto avente una superficie coperta massima di **300mq.** ed un'altezza massima misurata alla gronda non superiore all'altezza di gronda del fabbricato residenziale esistente.

Nell'unità contraddistinta dalla lettera "d" è ammesso l'ampliamento del 50% del corpo di fabbrica destinato ad attività artigianale; le altezze non devono superare quelle esistenti.

In caso della cessazione delle attività ammesse tali corpi di fabbrica potranno essere utilizzati soltanto in funzione della conduzione dei fondi agricoli.

Gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, potranno essere realizzati con altezza massima di ml. **7,50**, nel caso di nuove costruzioni, di demolizioni e ricostruzioni e di ampliamenti e ristrutturazioni di edifici esistenti aventi altezza inferiore.

Nel caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti di edifici aventi altezza uguale o superiore a ml. **7,50**, gli interventi proposti dovranno limitare eventuali soprelevazioni ai soli corpi di fabbrica di altezza minore.

E' consentito superare il suddetto limite massimo solo nel caso di interventi inerenti i silos al servizio di attività agricole e zootechniche.

Il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi edificatori da realizzare nelle aree di tipo E1 è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, nei modi precisati dall'art. 25, L.R. 56/77; la trascrizione non è richiesta per i soli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Analogo atto di impegno è altresì richiesto nei seguenti casi:

- Insediamento di attività agricola con riuso di edifici di tipo E2 ed E3.
- Insediamento di attività agritouristica in edifici di tipo E1 ed E3.
- Insediamento di attività turistico-ricettiva in edifici di tipo E2 ed E3, richiesto da imprenditori agricoli a titolo principale.

In tutti i casi suddetti, regolati da atto di impegno e per gli edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 56/77 in aree di tipo E1, i Permessi di Costruire per interventi volti al riuso per fini extragricoli ammessi dal P.R.G.I. in aree di tipo E2 e E3 possono essere rilasciati soltanto a seguito dell'accertamento di cessazione dell'attività per cause di forza maggiore, o dello stato di abbandono e di inutilizzazione degli immobili, operato dalla commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 67/78, ferma restando l'osservanza di particolari più restrittive di eventuali leggi di finanziamento. E' fatta salva la sola prosecuzione della utilizzazione della abitazione da parte del titolare dell'azienda e dei suoi familiari, ovvero dei suoi eredi, i quali, conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

In tutte le aree di tipo E è comunque sempre consentita l'edificazione di ricovero attrezzi agricoli (casotti) anche da parte di proprietari non coltivatori diretti, a condizione che il fondo stesso abbia una superficie non inferiore a mq. 2.000.

Tali edifici non dovranno avere superficie coperta superiore a mq. 25,00.

Essi dovranno essere edificati nel rispetto delle tipologie preesistenti ed in particolare: dovranno avere un solo piano fuori terra, con altezza di gronda non superiore a mt. 2,50; le murature esterne dovranno essere realizzate in mattoni pieni vecchi lavorati faccia a vista, ovvero in muratura e pietra da cantone alternati.

La copertura dovrà essere rigorosamente a due falde con orditura lignea e manto in coppi piemontesi a canale. **E' ammessa la realizzazione a falda unica solo nei casi di particolare andamento morfologico del terreno (accentuata pendenza verso valle).**

In ogni caso le tecniche costruttive e i particolari architettonici dovranno essere conformi a quelli dei "casot" esistenti individuati sulla Tav. n.2.

Sempre nelle aree di tipo E è altresì consentita la realizzazione di fabbricati per il ricovero di cavalli. Essi potranno essere realizzati con le stesse caratteristiche costruttive previste per i precedentemente descritti "casot". La superficie coperta massima consentita è di mq. 40 con un'altezza misurata alla gronda pari mt. 2,50. Potranno ospitare non più di due cavalli per coloro che non svolgono attività agricola a titolo principale. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto d'impegno che preveda il mantenimento della destinazione richiesta.

Nel caso in cui il richiedente presenti un permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato per il ricovero di attrezzi agricoli e di un fabbricato per il ricovero di cavalli gli edifici dovranno essere realizzati in aderenza.

Anche nelle aree agricole non sono ammesse strutture prefabbricate.

In ogni caso, qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da consentire anche un corretto inserimento a

livello paesaggistico. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali – anche di alto fusto – e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Le nuove costruzioni dovranno altresì rispettare le seguenti prescrizioni:

- le coperture saranno a falde, con inclinazione compresa tra il 32% e il 38%;
- le facciate degli edifici dovranno integrarsi per proporzione, modulazione delle strutture e delle aperture a quelle delle tipologie storiche accertate (sono escluse aperture a nastro). Le murature esterne saranno realizzate in mattoni pieni vecchi lavorati faccia a vista, ovvero in muratura e pietra da cantone alternati per i fabbricati aventi una superficie coperta sino a 40 mq. Per gli edifici aventi una superficie coperta superiore a 40 mq le murature saranno intonacate e tinteggiate ovvero in muratura e pietra da cantone alternati;
- i serramenti dovranno essere tinteggiati.

Il PRGI individua e delimita nelle tavole grafiche i nuclei rurali isolati di interesse di interesse tipologico e/o architettonico. Questi nuclei potranno essere recuperati anche per destinazioni diverse da quelle esistenti (residenziali, turistico-ricettive, socio-culturali) previa formazione **di un progetto unitario redatto in scala 1:200. Il progetto unitario potrà essere presentato anche dal possessore di almeno il 51% della superficie linda complessiva ovvero della sommatoria della superficie linda di tutti i piani esistenti e/o documentabili (in tale conteggio sono da comprendersi anche gli spazi chiusi: porticati, loggiati, ecc.), in questo caso, per la proprietà di terzi, non potranno essere previste modifiche non assentite dagli stessi.**

A scala 1:100 potrà essere sviluppata la parte di proprietà del richiedente.

La restante parte potrà essere sviluppata, in un secondo tempo, dai proprietari terzi.

Il progetto unitario dovrà essere sottoposto al parere della locale Commissione per il Paesaggio.

In assenza di **progetto unitario** sono ammessi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la ricostruzione delle parti di fabbricato, come sopra definite, realizzata senza cambio di destinazione.

I “casot” identificati nella Tav. n.2 ai numeri 1-3-4-5-6, costituenti tipici elementi del paesaggio vitivinicolo, sono soggetti a tutela attraverso interventi di restauro conservativo.

f) Aree libere e/o edificate per servizi (standards urbanistici): gli interventi sono volti all’adeguamento e alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezature previste dal P.R.G.I., anche, ove necessario, in deroga alle presenti norme salvo per quanto attiene le disposizioni particolari di cui agli art. 12 e 13 seguenti.

I progetti di intervento dovranno essere estesi all’intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un Piano Particolareggiato (P.P.) redatto ai sensi degli artt. 38, 39, 40, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Eventuali nuovi edifici previsti non potranno avere più di due piani fuori terra; l’altezza misurata in corrispondenza del fronte più alto non potrà superare i ml. 8,50.

Nelle aree di tipo A2, A3, A5, B1, B2, E2, E3, oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massima di 30 mq. di **superficie coperta** per ogni abitazione. **Tale superficie non dovrà comunque superare il 20% della superficie fondiaria di pertinenza libera esistente. Il nuovo corpo di fabbrica dovrà integrarsi organicamente nel tessuto edilizio esistente.**

g) Attrezzature private per lo sport: sono considerate attrezzature private per lo sport le piscine, i campi da tennis, i campi giochi assimilabili a questi ultimi, sia coperti che scoperti.

L'edificazione di tali opere è sempre soggetta al rilascio di Permesso di Costruire e/o DIA.

Tali infrastrutture devono essere realizzate nel rispetto delle norme seguenti:

- DF (Distanza minima delle pareti finestrate): mt. 5,00
- DS (Distanza delle strade interne ed esterne): mt. 10,00, fatto salvo quanto espressamente previsto per le fasce di rispetto stradale
- DC (Distanza minima dai confini): mt. 5,00.

Nelle aree A, B, C ed E è ammessa la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione nel rispetto delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml 5.

Non è consentita la realizzazione di tali attrezzature che comportino volumetria edificabile, fatto salvo il recupero di volumetrie esistenti.

Le strutture coperte e gli ambienti di servizio saranno computati nel calcolo dei volumi.

La realizzazione delle recinzioni agli impianti di cui al presente articolo sono consentite secondo quanto stabilito dall'art. 12, punto d delle presenti N.d.A.

Nelle aree di tipo A e B1 le strutture coperte sono consentite solo con il recupero delle volumetrie esistenti.

Le verande potranno essere edificate nelle aree A5, B2, C ed E previa verifica della volumetria edificabile e sino ad un'altezza corrispondente ad un piano fuori terra. In ogni caso qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere opportunamente valutato in maniera da consentire un corretto inserimento a livello architettonico e paesistico al contesto esistente. Nelle aree E non sono consentiti i nuovi interventi edificatori posti su prospetti di rilevante valenza architettonica.

Nelle aree **A4- B- C- E2- E3**, nuovi corpi di fabbrica, che in riferimento all'art. 18 punto 2 del Regolamento Edilizio sono esclusi dal computo della superficie utile lorda di solaio al fine della determinazione del volume edificabile, sono consentiti previa verifica della superficie coperta complessiva (edificata e/o edificando) che non dovrà superare il **40% della superficie fondiaria di pertinenza per le aree A4 e B1 e il 35% della superficie fondiaria di pertinenza per le aree B2- C- E2 ed E3**.

Le addizioni ed integrazioni ammissibili nell'ambito di progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e tutti gli ampliamenti percentuali, indipendentemente dal tipo di edificio interessato e dal tipo di intervento praticato, possono essere realizzati una sola volta. Limitatamente agli ampliamenti percentuali, nei casi in cui il progetto non prevede l'utilizzazione integrale delle possibilità edificatorie consentite, tali ampliamenti potranno essere realizzati in più riprese, ma fino alla concorrenza massima delle quantità di volume o di superficie calcolate applicando le percentuali stabilite dal presente articolo ai volumi edificati o alle superfici esistenti prima di ogni intervento.

ART. 8 – INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE INEDIFICABILI E NELLE AREE A EDIFICABILITÀ LIMITATA E CONTROLLATA

Gli interventi ammissibili nelle aree inedificabili di cui ai punti 1, 2, penultimo comma art. 5 delle presenti norme, sono disciplinate nel modo seguente:

1) Aree per fasce e zone di rispetto, in relazione alla tipologia del vincolo e alla destinazione d'uso delle aree e degli edifici interessati; sono pertanto consentiti i seguenti tipi di intervento:

- a) Fasce di rispetto stradale, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione dell'energia e per le reti di pubblici servizi. Per quanto riguarda le preesistenze ove si tratti di aree ed edifici di tipo E2 ed E3, per la parte ricompresa in dette fasce sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio quali la

manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro e il risanamento conservativo, con esclusione di ogni ampliamento; ove si tratti, invece, di aree ed edifici di tipo E1, ad uso residenziale e non, oltre gli interventi a carattere manutentorio di cui sopra, sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% del volume preesistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche-tecniche; detti ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

- b) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, oltre alla conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77. Pertanto sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi d'acqua; per gli edifici preesistenti con destinazione d'uso in atto sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale.
- c) Fasce di rispetto dei cimiteri, sono ammesse, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo con esclusione di ogni aumento volumetrico degli edifici esistenti; è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati
- d) Fasce di rispetto per gli impianti di depurazione e similari, è fatto esplicito riferimento a "Criteri e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lettera b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (S.O.G.U.) n. 48, 21/2/77 e s.m.i., oltre alla conservazione dello stato di natura è ammessa la coltivazione industriale del legno.
- e) Fasce di rispetto dei percorsi panoramici oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: piantumazioni isolate con specie autoctone e sistemazioni a verde, opere ed impianti infrastrutturali interrati per il trasporto e la trasformazione dell'energia e per le reti di pubblici servizi. Non è consentita la piantumazione di specie arboree per la produzione di legname (pioppetti, ciliegeti, ecc.). Sono vietate la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne.
Sono escluse da tali fasce le aree edificate delimitate nelle Tav. n 2 e n. 3 (Aree A-B-C-E).
- f) Fasce di rispetto dei siti panoramici oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: piantumazioni isolate con specie autoctone e sistemazioni a verde, opere ed impianti infrastrutturali interrati per il trasporto e la trasformazione dell'energia e per le reti di pubblici servizi.
Sono vietate la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne.
Non è consentita la piantumazione di specie arboree per la produzione di legname (pioppetti, ciliegeti, ecc.).
Sono escluse da tali fasce le aree edificate delimitate nelle Tav. n 2 e n. 3 (Aree A-B-C-E).
- g) Fasce di rispetto dei percorsi pedonali di fruizione turistica oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: piantumazioni isolate con specie autoctone e sistemazioni a verde, opere ed impianti infrastrutturali interrati per il trasporto e la trasformazione dell'energia e per le reti di pubblici servizi.
Sono vietate la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne.
Non è consentita la piantumazione di specie arboree per la produzione di legname (pioppetti, ciliegeti, ecc.).
Sono escluse da tali fasce le aree edificate delimitate nelle Tav. n 2 e n. 3 (Aree A-B-C-E).

- 2) Aree di salvaguardia dei “monumenti” sono ammessi interventi per la conservazione dello stato di natura e delle colture; per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di limitata ristrutturazione interna nonché di restauro e risanamento conservativo, con esclusione di aumenti volumetrici; è fatta eccezione per i soli edifici destinati alla residenza rurale per i quali è consentito, per una sola volta, ampliare la superficie utile netta residenziale limitatamente al recupero delle parti rustiche esistenti; sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento di nuova costruzione, ivi comprese le recinzioni in muratura o in prefabbricato di cemento o che possano comunque formare “quinte” consistenti. A garanzia che gli interventi ammessi siano compatibili con la salvaguardia del contesto ambientale del “monumento”, il rilascio delle relative autorizzazioni o concessioni è subordinato a parere positivo della commissione regionale di cui all’art. 91 bis L.R. 56/77.

Gli interventi ammissibili e l'utilizzazione delle aree ad edificabilità limitata e controllata di cui ai punti 3 e 5 penultimo comma art. 5 delle presenti norme, sono disciplinate nel modo seguente:

- 3) Aree di salvaguardia dell'immagine paesaggistica dei nuclei storico-ambientali, sono fissate per i diversi tipi di aree ricomprese tra il limite dell'area di salvaguardia stessa e le aree di tipo A, le seguenti prescrizioni e limitazioni dell'edificabilità:
- aree di tipo B e C, per eventuali interventi di ricostruzione è prescritta la tipologia a cortina, altezza massima misurata alla gronda di 7,50 ml.;
 - aree di tipo E, sono consentiti gli interventi descritti al punto 3 precedente ed inoltre:
 - a) per le sole aziende che comprendono esclusivamente appezzamenti inedificati, tutti integralmente ricompresi in dette aree di salvaguardia, nuove residenze rurali con indice di densità fondiaria pari a 0,01 mc/mq e i nuovi fabbricati produttivi con un rapporto di copertura pari al 20%;
 - b) per i fabbricati esistenti sono ammessi ampliamenti fino alla concorrenza del 30% della superficie utile esistente destinata alla residenza (sempre nel rispetto degli indici di densità fondiaria che attengono ai vari appezzamenti, fermo restando che per gli appezzamenti ricompresi in area di salvaguardia l'indice è di mc/mq. 0,01) e fino al 100% alla superficie coperta dei fabbricati produttivi, nel rispetto del rapporto di copertura del 20%, con un ampliamento massimo consentito di 100 mq.

Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle norme specifiche di cui agli articoli 12 e 13 delle presenti norme, l'altezza massima misurata alla gronda per i nuovi edifici e le parti di fabbrica aggiunte non dovrà superare i 7,50 ml.

- 4) Aree di salvaguardia idrogeologica, ricomprendenti le aree individuate nelle tavole 2 e 3 si applicano, oltre che al rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. 45/89, le seguenti prescrizioni e limitazioni:
 - a) i progetti relativi agli interventi di nuova edificazione ed infrastrutturazione, ivi comprese le strade a servizio dell'agricoltura, debbono essere corredati di elaborati di analisi e fattibilità conformi al D.M. 21 Gennaio 1981, redatti da esperti con specifica competenza quali: laureati in geologia e ingegneria; tali elaborati dovranno comprendere il rilievo geologico-geomorfologico alle scale 1:1000 o 1:500 con particolare riferimento alla definizione delle caratteristiche litologiche e di giacitura delle formazioni affioranti, alla valutazione quantitativa e qualificativa delle coperture dei materiali incoerenti, sia delle aree di pianura che nei pendii, alla individuazione dei caratteri idrogeologici e litostatici da perseguire, se ritenuto indispensabile all'esperto estensore, anche mediante indagini geofisiche o sondaggi penetronomici diretti, e dovranno essere estesi anche alle aree immediatamente adiacenti a quelle interessate dall'intervento;

- b) i progetti ricadenti in aree classificate “zone con frane in atto” dovranno inoltre essere preventivamente autorizzati dal Presidente della Giunta Regionale;
- c) la superficie coperta massima ammissibile per la realizzazione di nuovi fabbricati indipendentemente dalla destinazione d’uso, è limitata a 500 mq.

Gli elaborati specifici di cui al precedente lettera a) punto 1 del presente articolo sono altresì richiesti in tutto il territorio comunale per le opere infrastrutturali viarie (anche ad esclusivo servizio dell’agricoltura se ricadenti in aree di attività accentuata), nonché per i bacini di irrigazione; per quest’ultimo impianto, se l’invaso è superiore a 1.000 mc., è altresì prescritta la preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

Non è consentita inoltre la pratica di arature profonde e di arature “dritto chino”, che possono, specie se associate a modificazioni dell’orografia, produrre aggravamento delle condizioni di vulnerabilità dei versanti.

Altri aspetti vincolistici sono rimandati al successivo art. 17 “norme di tutela idrogeologica”

- 5) Principali aree verdi da tutelare e conservare, alberature esistenti da tutelare o previste da realizzare: nella cartografia alla scala 1:2.000 vengono indicate aree verdi esistenti da tutelare e alberature esistenti da mantenere e/o prevedere, al fine di salvaguardare l’aspetto paesaggistico dell’area interessata.
In tali circostanze sono consentiti esclusivamente i lavori e le opere di manutenzione sulle essenze vegetali, al fine di conservare i filari esistenti, o di impiantarne dei nuovi.
Eventuali tagli dovranno essere oggetto di autorizzazione da parte delle competenti autorità, fatte salve opere di ceduazione e manutenzione sempre consentite.
- 5) Aree boscate, indicate nella cartografia sia alla scala 1:10.000 che alla scala 1:2.000, sono al soggetto al vincolo dell’inedificabilità ai sensi dell’art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i.
- 6) Aree a verde privato: sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni della residenza ivi comprese le coltivazioni agricole; sono ammesse modificazioni del suolo finalizzate all’inserimento di attività culturali e alla formazione di spazi a verde privato o consortile in aggiunta alle quantità minime prescritte; sono esclusi la coltivazione industriale del legno e ogni intervento a carattere edificatorio. Sono ammesse le recinzioni in muratura e la realizzazione di passaggi carrabili.

ART. 9 – STRADE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DA OSSERVARE E CARATTERISTICHE DIMENSIONALI; ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti possono essere modificate, in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò si configuri come variante di piano regolatore nel rispetto di quanto è stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal Decreto Nesi-Lunardi – D.M. 5 novembre 2001.

Lungo le strade statali, provinciali e comunali, aventi funzioni di collegamento tra i centri abitati, gli accessi e le derivazioni possono essere realizzate solo dove espressamente indicato.

Gli interventi ammissibili, che debbono in ogni caso rispettare tutte le disposizioni vigenti poste a tutela delle strade e della circolazione, sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. 8.

Le planimetrie di P.R.G.I. riportano le principali strade veicolari extraurbane le relative fasce di rispetto conformi al Nuovo Codice della Strada che stabilisce le seguenti distanze da osservare:

1. Fuori dai centri abitati
 - strade di tipo A.....ml. 60,00
 - strade di tipo B.....ml. 40,00

- strade di tipo C.....ml. 30,00
 - strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali.....ml. 20,00
 - "strade vicinali" di tipo F.....ml. 10,00
2. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale
- strade di tipo A.....ml. 30,00
 - strade di tipo B.....ml. 20,00
 - strade di tipo C.....ml. 10,00

In riferimento al Nuovo Codice della Strada e alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 688 del 26.10.2002 "Classificazione delle strade provinciali storiche e delle ex strade statali", il territorio comunale è interessato soltanto da strade di tipo F; tutte le strade veicolari extraurbane anche se non espressamente individuate nelle tavole grafiche ai fini delle distanze minime da osservare, sono da considerare di tipo "F".

Per le strade pubbliche a servizio esclusivo dell'attività agricola le distanze da osservare sono di 6,00 ml.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze.

Per il dimensionamento di dette strade extraurbane e le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane si dovranno osservare le prescrizioni contenute nel Decreto Nesi-Lunardi – D.M. 5 novembre 2001.

Il P.R.G.I. individua inoltre:

- a) i percorsi panoramici per i quali viene stabilita, con esclusione dei Terreni di Pianura, una fascia di rispetto di 100 ml..
I nuovi interventi edificatori attigui alla fascia di rispetto delle strade panoramiche dovranno essere integrati al paesaggio attraverso l'utilizzazione di caratteri costruttivi adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata, alle tinteggiature;
- b) i percorsi pedonali di fruizione turistica per i quali è stabilita, con esclusione dei Terreni di Pianura, analogia fascia di rispetto di mt. 50 . Nelle strade interessate da detti percorsi, **con esclusione di quelli localizzati nelle aree urbanizzate**, non è ammesso il libero uso di mezzi motorizzati (moto, autovetture, fuoristrada) è però ammessa la circolazione con mezzi motorizzati e mezzi agricoli legati esclusivamente alla conduzione dei fondi.

In conformità a quanto prescritto dagli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77 il P.R.G.I. individua inoltre stabilendone in normative e/o graficamente le dimensioni, le seguenti fasce e zone di rispetto:

- c) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono individuate nelle tavole grafiche le fasce dei corsi d'acqua privati, fissate in ml. 5,00 misurati dalle sponde. Sul tratto del Fiume Longoria, corrispondente al dissesto lineare (EeL), è individuata una fascia di rispetto fissata in ml. 20,00 misurati dalle sponde;
- d) Zone di rispetto dei cimiteri sono individuate nelle tavole grafiche con profondità pari a mt. 150, salvo riduzioni in alcuni tratti di mt. 75 debitamente autorizzate;
- e) Fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari, sono stabilite in normativa nelle misure seguenti:

- per impianti di depurazione ml. 100
- per altri impianti di trattamento (fosse settiche tipo IMHOFF) ml. 100.

Per impianti già realizzati, per i quali le suddette dimensioni minime non possono essere rispettate, dovranno essere adottati accorgimenti sostitutivi quali barriere verdi, pannelli di sbarramento, o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Nuovi impianti di trattamento non potranno in alcun caso essere realizzati a distanza da abitazioni esistenti inferiori a quelle sopra indicate.

- Aree boscate, sono individuate nelle tavole grafiche 2 e 3 ai sensi dell'art. 30 comma 5, lett. a), della L.R. 56/77 e vincolate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D. Lgs. 22.01.2004, n. 42.
Nelle aree boscate sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.
- Fasce di rispetto dei siti panoramici, individuate in cartografia nelle tavole grafiche 2 e3, raggio mt.100.

Gli interventi ammissibili in dette fasce e zone sono esclusivamente quelli definiti al precedente articolo 8.

ART. 10 – DISTANZE MINIME DAI CIGLI STRADALI (DS), DAI CONFINI (DC), DAGLI EDIFICI (DE)

Le distanze di cui al presente articolo, si applicano fatte salve diverse indicazioni grafiche “Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande” alla scala di riduzione 1:2.000 e “Sviluppi dei nuclei storico-ambientale” alla scala 1:1.000, nonché le indicazioni più specifiche delle norme dettate per gli “ambiti” a strumento urbanistico esecutivo.

Per tali distanze, sono fissati in relazione al tipo di area ed edificio ed al tipo di intervento previsto, i seguenti criteri e misure minime:

a) Aree ed edifici di tipo A

- Restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione:

DS = secondo allineamenti esistenti;
DC = esistenti diminuite di eventuali aggiunte;
DE = esistenti diminuite di eventuali aggiunte.

- Demolizione e ricostruzione:

DS = secondo allineamenti esistenti;
DC = 0,00 ml se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi;
DE = 0,00 ml, 10,00 ml;

b) Aree ed edifici di tipo B

- Ristrutturazione senza e con aumento di volume, ampliamenti:

DS = secondo allineamenti esistenti;
DC = in aderenza se preesistono costruzioni a confine, secondo allineamenti esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 5,00 ml;
DE = esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10,00 ml (*);

c) Aree di tipo C

Aree di tipo “C1”, “C2”

DS = 5,00 ml;

DC = 0,00 ml, se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi;

DE = 10,00 ml (*)

Aree di tipo "Ca":

DS = 7,00 ml.;

DC = 0,00 ml. se preesistono edifici a confine, 5,00 ml. negli altri casi;

DE = 10,00 ml. (*)

Aree di tipo "Cb": secondo quanto prescritto negli inviluppi obbligatori ovvero all'art. 8 delle presenti N.d.A. In ogni caso, in conformità con quanto previsto all'art. 27 della L.R. 45/77 e s.m., la distanza dalla strada non potrà essere inferiore a m. 6,00.

(*) All'interno delle stesse proprietà è consentita l'edificazione dei soli bassi fabbricati ad una distanza inferiore ai mt. 10,00 previsti, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 1444/68.

d) Aree ed edifici di tipo E

- Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, senza aumenti di volumi:

DS, DC, DE = esistenti;

- Ampliamenti (per le parti aggiunte), nuove costruzioni ed impianti:

DS = secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto);

DC = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi;

DE = 10,00 ml. (***)

(***) nel caso specifico di edifici destinati a ricovero per animali (quali locali per pollicoltura e conigli coltura, stalle per bovini, caprini ed ovini, porcilaie) od impianti funzionali all'attività agricola che possano dar luogo a molestia, si applica inoltre per detti edifici ed impianti la distanza minima di ml. 50 da edifici destinati ad abitazione.

Per le porcilaie tale distanza si applica anche dall'abitazione del titolare o del conduttore.

Per quanto riguarda le distanze di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), sono consentite misure minori di quelle stabilite esclusivamente nel caso di insiemi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi corredati di progetto planovolumetrico (elaborato n. 5 di cui all'art. 39 L.R. 56/77).

Le distanze DC di cui alle lettere a), b), c), d) non si applicano per bassi fabbricati (edifici la cui altezza massima misurata alla gronda è pari a mt. 2,50), che possono in ogni caso essere realizzati a confine e/o ad una distanza inferiore a mt. 5,00. A corredo della richiesta edilizia, si dovrà produrre atto di assenso del confinante.

Ai sensi del D.P.R. 16.12.1996, n. 495 e s.m.i., per motivi di sicurezza della circolazione, le distanze dal confine stradale, nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni, risultano essere le seguenti:

- strade di tipo F, fuori dai centri abitati, 3 metri;
- strade di tipo F, all'interno dei centri abitati, 2 metri.

ART. 11 – PARCHEGGI PRIVATI E NORME PER L'UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA

Nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici da ristrutturare debbono essere individuati e previsti i seguenti spazi privati attrezzati:

- a) Aree per parcheggi privati ai sensi e nella misura fissata dall'art. 18, L. 765/67, pari a 1 mq ogni 10 mc, ovvero pari a 1,00 mq ogni 7,00 mq di superficie linda di solaio per le costruzioni destinate ad attività produttive.
- b) Aree per il parcheggio comprensive degli spazi per la manovra degli autoveicoli, per gli insediamenti commerciali di oltre 400 mq. di superficie di vendita da prevedere in relazione al tipo di insediamento e comunque nella misura minima del 20% della superficie di vendita; l'area a parcheggio è richiesta altresì per tutti i nuovi insediamenti commerciali di entità inferiori ai 400 mq. nella stessa misura del 20% della superficie di vendita, con una dotazione minima di 20 mq.
- c) aree alberate e sistematiche a verde nelle seguenti misure:
 - 3 mq ogni 90 mc di volume costruito, ricostruito, ristrutturato a destinazione residenziale.
 - almeno il 10% della superficie fondiaria per gli edifici commerciali e produttivi.

Le aree di parcheggio di cui alle lettere a) e b) potranno essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero in appositi edifici a sé stanti.

In particolare, parcheggi completamente interrati, purchè la loro realizzazione sia compatibile (specie per quanto riguarda la formazione delle rampe d'accesso) con la sistemazione degli spazi interni, sono sempre consentiti nelle pertinenze degli edifici di tipo A2, A3, A4, A5, C, B1, B2, E.

Le quantità minime di aree di cui alle precedenti lettere a), b), c) non potranno, in ogni caso, essere localizzate, all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Il progetto di sistemazione di tali spazi fa parte degli allegati tecnici alla domanda di Permesso di Costruire.

ART. 12 – BENI CULTURALI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE E NORME GENERALI DI DIFESA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 il P.R.G.I. e la presente Variante individuano nelle tavole grafiche i seguenti beni ambientali da salvaguardare:

- 1) i nuclei storico-ambientali costituiti dall'insieme continuo delle aree di tipo A, come definite dall'art. 5 delle presenti norme, e le relative aree intercluse per i servizi e la viabilità;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici rurali e civili individuati nelle tavole grafiche alla scala 1:1000 e 1:2.000 quali edifici di interesse storico-architettonico ed edifici di interesse architettonico-ambientale;
- 3) I manufatti ed opere minori di particolare valore nel paesaggio individuati nella tavola grafica 1.5000.

Predisponendo altresì, in funzione dell'importanza paesaggistica, dei nuclei di cui al punto 1), e in funzione dell'importanza architettonica del "monumento" isolato di cui al punto 2), adeguate fasce di salvaguardia (punti 4 e 3 art. 5 su citato).

Nei nuclei e negli ambiti di cui ai punti 1) e 2) precedenti è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Gli

interventi ammessi dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una più attenta ed approfondita lettura del contesto direttamente interessato.

A tal fine, i relativi progetti di recupero, dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza del singolo edificio o dell'insieme edilizio (rilievi accurati, esterni ed interni alla scala almeno 1:100, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale in cui è inserito l'oggetto dell'intervento) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazioni di eventuali vincoli ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.I. "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali", sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 7 delle presenti norme.

Il P.R.G.I., inoltre, a tutela dei valori paesaggistici diffusi nell'intero territorio, che risulta ricompresa tra i beni culturali ed ambientali segnalati nello schema di Piano Territoriale, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) in tutto il territorio comunale gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto del contesto paesaggistico in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di Permesso di Costruire e D.I.A., debbono comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie d'insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi), nonché il progetto di sistemazione dell'area di pertinenza, con indicazione delle essenze arboree;
- b) E' vietato produrre alterazioni all'orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno: lievi rimodellazioni del suolo sono consentite solo con formazione di "scarpe" in terra.
Nelle aree di tipo E1, E2, E3, solo in presenza di edificazione, la rimodellazione del suolo potrà avvenire con la realizzazione di muro di contenimento conforme alle indicazioni del Regolamento Edilizio.
Nelle stesse aree, in presenza di edificazioni dei "casotti" è consentita solo la rimodellazione del suolo con scarpa in terra.
- c) All'interno delle perimetrazioni delle aree abitate è consentita l'edificazione di muri di contenimento anche con altezze superiori solo per comprovati ed inderogabili motivi opportunamente documentati con relazione, documentazione fotografica ed indagini geologico-geotecniche (movimenti franosi in atto, limitazioni delle proprietà interne, esiguità degli appezzamenti) redatte in conformità al successivo art. 17.
Su tutto il territorio comunale i muri di contenimento in c.a. debbono rigorosamente sempre rivestiti con materiale di tipo tradizionale (mattoni pieni lavorati a faccia a vista, ovvero muratura a conci alterni di mattoni e pietra da cantone).
E' sempre vietato l'uso di materiali lapidei difformi per il rivestimento.
- d) Le recinzioni con i muri ciechi sono ammesse soltanto all'interno degli abitati, nelle forme e nei modi tradizionali; per la recinzione delle proprietà è da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con formazione di siepe sempreverde (es. lauro, ceraso, agrifoglio, ecc.) o a foglia caduca (es. biancospino, pirus, carpino, ecc.); eventuali recinzioni a giorno in profilati di ferro saranno di disegno semplice e avranno zoccolatura, quando non costituisce elemento di contenimento del terreno, di altezza non superiore a 40 cm.; in tutto il territorio comunale è vietato realizzare recinzioni in manufatti di cemento e similari.
- e) Gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; in particolare, ove consentito dallo stato fisico delle murature, dalle tipologie dei fabbricati e da specifiche esigenze di conservazione dei caratteri architettonici originari dovranno essere messi in luce i caratteristici apparecchi in blocchi di

pietra da cantoni; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme puramente imitative, dovranno organicamente integrarsi nel contesto paesaggistico, evitando l'uso di materiali e tecniche del tutto estranee alle tradizioni locali.

**ART. 12 bis – NORME ADEGUAMENTO AL D.G.R. DEL 16/03/2010 N. 87-1582
RIGUARDANTE IL PAESAGGIO VITIVINICOLO**

Il territorio comunale è suddiviso in 2 zone:

- CORE ZONE, zona di eccellenza;
- BUFFER ZONE, zona tampone.

Oltre alle disposizioni contenute negli articoli precedenti e susseguenti, in tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

1 Sistema idrografico

Sul bacino corrispondente al Fiume Longoria s'individua una fascia di rispetto di mt. 20.

Su tale fascia sono previsti unicamente interventi volti al mantenimento delle specie vegetali autoctone.

Eventuali interventi sul sistema idrografico dovranno essere effettuati con tecniche d'ingegneria naturalistica.

2 Sistema geomorfologico e naturalistico e localizzazione di nuovi impianti.

E' vietato aprire impianti di smaltimento-trattamento rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio d'incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17/08/1999 n. 334.

E' vietata la localizzazione di impianti di energie alternative ad uso produttivo (campi fotovoltaici, centrali a biomasse, ecc.).

L'installazione di impianti di energia alternativa per autoconsumo dovranno essere realizzati esclusivamente sulle coperture degli edifici. Nel caso di costruzione ex novo della copertura gli impianti non dovranno emergere dal manto, mentre nel caso di installazione su copertura esistente gli impianti dovranno essere realizzati in modo complanare al manto. Non è ammessa la realizzazione di impianti di energie alternative per autoconsumo in quegli edifici vincolati dalla Soprintendenza Regionale competente.

Gli edifici individuati nella Tav. n. 4 in scala 1:1000 quali "Edifici soggetti esclusivamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo" potranno installare gli impianti solo sulle parti pertinenziali.

L'installazione di antenne e parabole è consentita solo sulle coperture degli edifici.

Gli impianti tecnologici legati al riscaldamento e alla climatizzazione non dovranno alterare le caratteristiche architettoniche delle facciate.

Le reti di distribuzione dei servizi (energia, telefonia, acquedotto, illuminazione, ecc.) dovranno essere interrate. I manufatti, non interrati, strettamente connessi alle reti di distribuzione, dovranno essere realizzati uniformandosi, per caratteristiche architettoniche e per uso dei materiali, al contesto edificato storico.

Gli impianti radioelettrici e gli impianti per la telefonia mobile e per le telecomunicazioni, salvo che per motivate esigenze di pubblica utilità, non potranno essere localizzati nelle aree A ed E (per quest'ultime solo per le aree indicate nella Tav. 2 come "ville rurali extraurbane-cascine di notevole interesse architettonico e/o tipologico") e nelle fasce di rispetto dei percorsi panoramici, dei siti panoramici e dei percorsi pedonali di fruizione turistica.

Le aree libere, attualmente utilizzate come deposito, dovranno attutire il loro impatto visivo attraverso la messa a dimora di siepi e alberature con specie vegetali autoctone.

3 Elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità

Sono individuati 6 siti panoramici (Tav. 2 e Tav. 3). A tutela di detti luoghi viene individuata per ciascuno una fascia di rispetto di cui al precedente art. 8 punto e).

Sulle strade di crinale e di fondovalle, denominate Strade Panoramiche, vengono individuate fasce di rispetto indicate in cartografia alle Tav. n. 2 e Tav. n.3. A tutela di dette strade vengono individuate fasce di rispetto di cui al precedente art. 8 punto f).

Sul territorio comunale è stata individuata una rete di strade rurali, nella maggior parte sterrate, indicate in cartografia alle Tav. n. 2 e Tav. n.3. A e denominate percorsi di fruizione turistica. A tutela di dette strade vengono individuate fasce di rispetto di cui al precedente art. 8 punto g).

Nelle Tav. 2 e Tav. 3 sono stati individuati specifici elementi caratterizzanti il paesaggio vitivinicolo:

- 1- "casot", vedi precedente art. 7 punto e);
- 2- chiesette e cappelle rurali, soggette a restauro e risanamento conservativo;
- 3- termine catastale, prisma triangolare granitico posto sul punto di confine dei comuni Cella Monte, Ottiglio e Sala. E' vietata l'asportazione e la sua sede dovrà essere oggetto d'interventi di manutenzione della vegetazione circostante;
- 4- "infernot", celle sotterranee la cui unicità dev'essere salvaguardata con interventi di restauro conservativo.

4 Ripristino delle alterazioni

I fabbricati residenziali e agricoli che presentano in tutto o in parte aspetti alterati da interventi pregressi, individuati nelle Tav. n. 2a, 3 e 4, devono coerentemente inserirsi nel contesto ambientale attraverso interventi di mitigazione di impatti irreversibili volti ad eliminare in tutto o in parte le cause che determinano le incoerenze con il paesaggio.

Nelle more degli interventi mitigatori gli edifici devono essere occultati con essenze vegetali autoctone.

5 Modifiche della trama del paesaggio agrario

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati, solo se necessari, facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

6 Viabilità ad uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di mt. 3. Tali strade non devono interferire nella rete delle Strade Panoramiche e dei Percorsi di Fruizione Turistica.

7 Interventi sullo stato fertile dei suoli

Nelle aree agricole sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso connesse se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

8 Mantenimento della morfologia del terreno

Nelle aree agricole si deve mantenere lo morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle forme tradizionali di sistemazione del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

9 Interventi sui vigneti

Sono ammessi:

- a- Nuovi impianti viticoli (da privilegiare quelli autoctoni) nel rispetto della legislazione vigente e dei disciplinari delle denominazioni d'origine;
- b- Le colture agricole tradizionali finalizzate al mantenimento della varietà colturale storicamente consolidata.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

10 Interventi sugli insediamenti e sulle aree insediative

Oltre alle prescrizioni contenute negli articoli precedenti ed in quelli successivi, nelle aree A, B, C1, C2, Ca.c ed E sono previste le seguenti specifiche norme.

Le espansioni previste dovranno essere sviluppate coerentemente con i caratteri del contesto e con le sue connotazioni paesistiche, sia per l'articolazione dei volumi sia per l'altezza dei fabbricati. I nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere progettati con i caratteri propri del tessuto omogeneo diffuso dei nuclei abitati e degli aggregati sparsi di interesse architettonico e/o tipologico, quindi a semplice cortina continua, senza sporti e rientranze (eventuali porticati potranno essere aggregati al corpo principale).

Le costruzioni dovranno essere realizzate evitando il ricorso ai muri di sostegno attraverso, se necessaria, la rimodellazione del suolo che si potrà realizzare con la formazione di scarpe in terra "rinforzate" con essenze verdi che abbiano un apparato radicale e uno sviluppo atti conservarne la stabilità.

Gli interventi di nuova costruzione, nella Core Zone, devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale di cui al DPCM 12/12/2005. **Sono esclusi tutti gli interventi di ampliamento aventi una superficie coperta inferiore a 30 mq., le attrezzature private per lo sport di cui all'ART. 7 punto g), l'edificazione di fabbricati per il ricovero attrezzi agricoli (casotti) di cui all'ART. 7 punto e), la realizzazione di fabbricati per il ricovero di cavalli per coloro che non svolgono attività agricola a titolo principale di cui all'ART. 7 punto e) di cui all'ART. 7 punto e) e le verande di cui al quar'tultimo comma dell'ART. 7.**

Gli elementi del disegno urbano e extra-urbano quali pavimentazioni esterne, parapetti, barriere, panchine, cestini portarifiuti, lampade per l'illuminazione esterna, pensiline ad uso pubblico, cassette postali, manufatti connessi ai servizi di rete, cartellonistica dovranno essere conformi ai caratteri del tessuto edificato.

ART. 13 – PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE DA OSSERVARE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

Gli elaborati di progetto relativi agli edifici ricadenti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 12, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di restauro, per quanto riguarda:

- 1) il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;
- 2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari tipi di intervento, diversi dal restauro dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle strutture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico edilizio e del contesto paesaggistico;

Pertanto si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a. I prospetti avranno aperture verticali di forma rettangolare dimensionate in modo da rispettare il rapporto pieni-vuoti tradizionale e riferibile agli edifici di tipo A1 e A2; sono ammesse anche le piccole aperture di forma quadrata o circolare con lato o diametro uguale o inferiore a cm. 75;
- b. Il paramento murario potrà essere intonacato a civile con bassissima percentuale di cemento, tirato a "frattazzo fine" e tinteggiato;

- c. Eventuali zoccolature a terra potranno essere realizzate in pietra (luserna a spacco o fiammata) alte non più di 80 cm. e costituite da lastre aventi dimensioni massime comprese tra cm. 30 x 80 e cm. 70 x 80, posate verticalmente, non cementate, ma semplicemente fissate in alto con piccole zanche di acciaio inox ed incastrate a terra, con giunti verticali aperti. In particolari casi, ovvero solo in presenza di un accentuato dislivello prospettico fra monte e valle, l'altezza delle lastre in pietra può essere anche di cm. 110;
 - d. In alternativa all'intonaco il paramento murario potrà essere lasciato a vista (se costituito da conci in pietra da cantone o misto) opportunamente stilato con malta colorata in pasta con aggiunta di ossido giallo in modesta quantità. In questo caso le aperture potranno essere finite con fasce e mazzette intonacate con la stessa malta utilizzata per i giunti e la zoccolatura potrà essere in mattoni di recupero;
 - e. Nuovi balconi verso spazi pubblici e privati dovranno essere realizzati in lastre di pietra grezza su mensole pure in pietra o ferro. Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro pieno (elementi verticali quadri, correnti orizzontali piatti) senza decorazioni;
 - f. I davanzali esterni saranno realizzati in pietra di luserna a spacco o fiammata con costa a vista "martellinata", ovvero in elementi di cotto di recupero lisciati a vista, ovvero in cls colorato in pasta;
 - g. Le riquadrature in pietra o marmo delle aperture sono vietate;
 - h. Gli oscuramenti delle aperture dovranno essere, se realizzati in legno, del tipo a persiana con lavorazione alla "piemontese", oppure ad ante piene con esclusione di parti metalliche a vista con lavorazioni decorative; se realizzati in alluminio dovranno essere del tipo a persiana;
 - i. Le grate di protezione dovranno essere realizzate in ferro pieno con lavorazione a disegno semplice di tipo tradizionale con esclusione elementi decorativi. Essi dovranno essere tinteggiati con colori individuati su "Campionatura colori" allegata al Regolamento Edilizio;
 - j. I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno e/o in alluminio e le modalità costruttive dovranno essere conformi a quelli tipici della tradizione locale.
 - k. Le protezioni delle aperture (pensiline) dovranno essere realizzate con lastre di pietra (luserna fiammata) incastrate nella muratura e con sostegni in ferro pieno a "T", posate con pendenza del 35%;
 - l. I gradini di accesso saranno anch'essi realizzati con lastre di pietra (luserna fiammata o a spacco), ovvero in mattoni pieni di recupero, ovvero in tabelle in cotto di recupero;
 - m. Le aperture delle autorimesse potranno essere realizzate anche con serramento basculante in lamiera tinteggiata con colori individuati su "Campionatura colori" allegata al Regolamento Edilizio. I serramenti dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della facciata;
 - n. Le verande potranno essere realizzate in ghisa, in ferro verniciato e alluminio pre-vernicciato. Il manto di copertura, nel caso in cui la loro profondità non superi la misura di mt. 1,60, potrà essere realizzato in lastra di piombo o di rame. Non è consentito l'utilizzo di manufatti di tipo industriale;
 - o. I gazebo saranno realizzati in ghisa o in ferro. Sono vietati manufatti di tipo industriale;
 - p. I pergolati saranno realizzati in ghisa o in ferro o in legno (utilizzando pali tondi o quadri privi di sagomatura). Non è consentito l'uso del legno lamellare.
- b) Le coperture saranno a falde in coppi alla piemontese, con esclusione di manufatti vari in fibrocemento, laminati plasticci, lamiere ondulate e similari, e dovranno uniformarsi per forma, pendenze ecc., a quelle tradizionali valide (pendenza falde compresa tra il 32 e 38%).
Gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di pantelere con orditura a vista costituita da "smezzole" o travetti uso trieste e listelli o tavole da cantiere di larghezza minima pari a 15 cm. opportunamente distanziate; oppure in semplice soletta in cls armato a vista, avente la stessa pendenza della falda, spessore 10-12 cm, tagliata all'estremità secondo un piano verticale; oppure in forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche: nei primi due casi la misura della sporgenza non potrà superare i 55 cm., nel terzo caso non potrà superare i 30 cm; le testate delle falde saranno realizzate con

sporti minimi (contenuti tra 8 e 12 cm.) costituiti da corsi inferiori di mattoni pieni e corsi superiori di in tabelle di recupero; il canale di gronda, sempre aggettante ed in vista rispetto al cornicione, sarà in lamiera di rame (nelle aree di tipo A e negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo) e/o in lamiera preverniciata (negli altri casi) con sagoma semicircolare, i pluviali, se in vista, saranno pure in lamiera, con sezione circolare, eventuali parti di copertura piana a terrazzo praticabile sono ammesse limitatamente ai casi di comprovata necessità in funzione della completa usabilità della volumetria esistente o prevista. I comignoli saranno realizzati in mattoni o mattoni e tabelle utilizzando materiali di recupero. E' ammesso l'inserimento di serramenti complanari con la falda di dimensione non superiore al 10% della superficie dell' copertura.

Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su corte o su strada, verande e pensiline anche se prospicienti su spazi cortilizi interni.

- f) E' fatto assoluto divieto di impoverire gli apparati architettonici già presenti nei fabbricati oggetto di intervento.
- g) Su tutto il territorio comunale non è consentito l'uso di materiali prefabbricati a vista per la formazione di camini.
Questi ultimi dovranno essere sempre realizzati in muratura di mattoni a faccia a vista ovvero intonacata, ovvero con materiali metallici che ripropongano per forme e dimensioni la tipologia tradizionale anche a rivestimento delle parti in prefabbricato.
- h) Le pavimentazioni di cortili interni dovranno essere realizzate in macadam e finitura in ghiaietto, acciottolato in pietrame, pavimentazioni in porfido o similari, battuti in cemento semplicemente frattazzati, ovvero in piastrelle di cemento.
I marciapiedi sia interni che su strada dovranno essere realizzati con materiali analoghi.
Non è in ogni caso consentito l'uso di materiali prefabbricati in cls che siano difformi dal materiale tradizionale per forma, disegno e colore.

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

Per le coloriture di intonaci, serramenti, ed ogni altro elemento delle costruzioni ivi comprese le recinzioni dell'area di pertinenza valgono le prescrizioni contenute **al punto e) art. 53bis** del Regolamento Edilizio. **I serramenti esterni (finestre, porta-finestre, persiane di oscuramento, portoncini d'ingresso)** potranno essere realizzati in PVC. In virtù dell'attuale limitata scelta cromatica legata alla produzione dei serramenti in PVC, questi potranno essere realizzati, a parziale deroga rispetto al sopracitato punto del Regolamento Edilizio, anche di colore bianco.

Gli infissi in legno dovranno essere tinteggiati con prodotti coprenti salvo eventuali portoni o portoncini di recupero se validi potranno essere trattati a vista.

ART. 14 – ZONE DI RECUPERO

Il P.R.G.I. individua gli insiemi di aree di tipo A1, A2, A3, A5, B1, E3 quali parti del territorio dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione di aree ed edifici.

In tali insiemi di aree ed edifici, definiti "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti L. 457/78, l'Amministrazione Comunale, potrà individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione di un piano di recupero, nelle forme e con le procedure di cui all'art. 28 L. 457/78.

Per gli immobili compresi nelle aree soggette a tale obbligo, fino all'approvazione del piano di recupero, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zone di recupero, ma non assoggettati a piano di recupero, o per i quali sia decorso il termine di cui al 3 comma art. 28 L. 457/78, sono consentiti gli interventi edilizi stabiliti per ciascun tipo di area dall'art. 8, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 12 e 13 precedenti.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese del richiedente, mediante il quale, il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

In dette zone di recupero, inoltre, ai fini della conservazione o restauro degli elementi architettonici isolati, della conservazione o restauro degli edifici emergenti per l'interesse storico artistico aventi destinazione prevalentemente residenziale, ove dette operazioni richiedano l'impiego di materiali e tecniche non usuali (sovrastrutture e strutture in legno, volte in muratura, ecc. ecc.), l'Amministrazione comunale può, in applicazione dell'art. 12, L. 10/77:

- a) esonerare il richiedente dalla corresponsione del contributo di cui all'art. 6, L. 10/77, ove dovuto, in ragione al costo documentato degli interventi e fino alla concorrenza massima dell'80% del contributo medesimo;
- b) contribuire, in quota a parte, alla spesa di conservazione e restauro sostenuta dal concessionario per interventi non soggetti al contributo di cui sopra.

Le modalità di applicazione del disposto di cui al precedente comma sono definite con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, in base ai seguenti requisiti:

- a) agli alloggi debbono essere destinati alla residenza permanente di popolazione iscritta nei registri anagrafici del comune;
- b) eventuali parti di fabbricato a destinazione non abitativa debbono essere adibiti ad uso pubblico e/o condominiale;
- c) il richiedente o i richiedenti debbono avere reddito dichiarato non superiore a quello stabilito dalla lettera b, art. 20, L.10/77 per gli assegnatari di abitazioni costruite dai comuni o dagli Istituti Autonomi Case Popolari.

ART. 15 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI E DEGLI AMPLIAMENTI PERCENTUALI

Ai fini della corretta utilizzazione degli indici fondiari (di fabbricabilità e di rapporto di copertura) le aree di pertinenza degli edifici debbono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dette aree non possano più, per le parti già completamente edificate, essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

Pertanto i proprietari degli immobili interessati contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità dovranno presentare apposito atto nel quale risultino individuate le aree utilizzate ai fini del calcolo del volume edificando o della superficie coperta e della superficie utile netta, e il loro asservimento agli edifici preesistenti e a quelli realizzati.

In analogia a quanto sopra, ai fini di garantire che gli ampliamenti percentuali consentiti dalle presenti norme siano realizzati una sola volta, i proprietari degli immobili interessati dovranno presentare apposito atto dal quale risulti che la possibilità di ampliamento è stata completamente utilizzata e, quindi, che l'edificio non è ulteriormente ampliabile, ovvero che detta possibilità è stata utilizzata solo in parte e, quindi, che l'edificio è ulteriormente ampliabile fino alla concorrenza della quantità residua.

Le eventuali possibilità edificatorie residue, sia afferenti aree libere non completamente asservite, sia afferenti edifici ampliabili, oltre che essere utilizzate per nuove edificazioni o per ampliare ulteriormente gli edifici interessati, possono essere “trasferite” da un punto all’altro della stessa cellula edilizia o da una cellula all’altra: nel primo caso l’operazione è consentita ove tutti gli edifici ricompresi nella cellula edilizia interessata siano oggetto di un unico progetto architettonico unitario; nel secondo caso l’operazione è consentita ove le cellule edilizie interessate (cedente e ricevente) siano ricomprese in un unico ambito, già delimitato o da delimitare, soggetto a formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo ed esteso ad un numero intero di cellule edilizie appartenenti allo stesso isolato.

La norma di cui sopra non si applica per le aree di tipo E1, già regolamentate in modo specifico dell’art. 25, L.R. 56/77.

Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I. implicano l’asservimento di un’area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e/o alla loro superficie utile netta, secondo i corrispondenti indici fondiari: sino ad una quantità pari all’intera superficie fondiaria di pertinenza come definita al punto 2, art. 5 delle presenti norme e/o come delimitata nelle tavole di progetto.

L’Amministrazione Comunale, oltre ottemperare a quanto disposto dall’art. 25 della L.R. 56/77, provvederà tramite il proprio ufficio tecnico, ad un aggiornamento continuo dello stato di utilizzazione edilizia, localizzando su apposite carte alla scala catastale e sulle tavole di progetto del P.R.G.I. gli interventi rilasciati e la relativa area di pertinenza già completamente edificata; detta operazione verrà compiuta al momento del rilascio del certificato di abitabilità o usabilità degli edifici interessati. Sulle stesse carte verranno altresì localizzati gli ampliamenti percentuali, indicando opportunamente, nei casi in cui la possibilità edificatoria consentita è stata utilizzata solo in parte, le quantità residue.

ART. 16 – ADEGUAMENTI AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

In corrispondenza dell’incrocio tra la Strada provinciale per Rosignano e la Strada Comunale di Regione San Rocco è stato individuato un “Ingresso Urbano” di interesse comunale, localizzato in corrispondenza di un’area a standard (verde pubblico), raffigurata sulla tavola 3, da sistemare adeguatamente ai fini della ripartizione del traffico di entrata-uscita dal nucleo abitato.

Pertanto gli interventi previsti per la definizione della nuova viabilità e per la realizzazione dei servizi dovranno essere attuati con sistemazioni di arredo urbano e di piantumazioni per creare l’effetto di “porta”.

Nella Tav. 2 e nella Tav. 3 sono stati individuati i “percorsi panoramici” in sintonia con il comma 5 dell’art. 19.5 delle N.T.A. del P.T.P.

Nella fascia di 100 m dal confine stradale del tracciato stradale identificato come “percorso panoramico”, sono vietate la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l’installazione di antenne.

ART. 17 – NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA

PREMESSA: dal momento che il Comune di Cella Monte risulta classificato nell’Allegato A - Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell’ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, dovranno essere rispettati i disposti di cui al punto 5) della Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27 aprile 2004 (pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004).

Il medesimo punto 5 della succitata Circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27 aprile 2004 stabilisce altresì che l’obbligo della progettazione antisismica riguarda gli interventi di nuova edificazione di edifici ed opere, come individuati all’interno dell’allegato B della D.G.R. n. 64 – 11402 del 23 dicembre 2003 (la quale elenca negli allegati A,B e C tre categorie di edifici ed opere strategici), nonché gli edifici di competenza statale.

In tutto il territorio comunale, ogni intervento suscettibile di modifica dello stato dei luoghi e il regime delle acque superficiali e sotterranee dovrà rispettare le indicazioni e le prescrizioni contenute nell’allegata “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità

all'utilizzazione urbanistica" e nella relazione "Verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica ai sensi dell'art. 18 comma 2 delle norme di attuazione del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)".

In particolare la zonizzazione del territorio individuata dai sopracitati elaborati determina diverse Classi di edificabilità riportate anche sulla Tav. 2 (1:10.000) e sulla Tav. 3 (1:2.000).

Nelle Classi si determinano le seguenti prescrizioni operative:

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante.

Si tratta di porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica che possono essere interessate da ruscellamento diffuso, ristagno d'acqua, scadenti caratteristiche della coltre superficiale e problemi di carattere geostatico dovuti alla pendenza o alla sfavorevole giacitura del substrato. Si tratta talvolta di settori di territorio vicini a linee di drenaggio minori dove, o per errata azione antropica o per scarsa manutenzione si abbia un rischio di inondabilità di acque sempre a bassa energia. In tale area rientra la maggior parte dei centri abitati presenti sul territorio ed alcune estese aree di versante.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi di pericolosità derivano da uno o più fattori penalizzanti fra quelli precedentemente indicati sono permessi interventi edificatori ampi ma ragionati; gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. In sostanza ogni nuovo intervento edificatorio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico e geomorfologico esteso ad un intorno significativo della area in esame e coadiuvato, se necessario da una serie di indagini geognostiche di dettaglio. In particolare si consiglia di espletare le seguenti fasi di indagine:

- rilievo geologico e geomorfologico di dettaglio;
- determinazione dell'andamento del substrato e della quota di imposta delle fondazioni più idonea per sopportare i carichi indotti;
- valutazione della capacità portante dei terreni e del substrato coinvolto
- studio della circolazione idrica superficiale e sotterranea (importante soprattutto per le aree di pianura e fondovalle);
- valutazione della stabilità globale del pendio (solo per le aree di versante)
- verifica idraulica dei corsi d'acqua (solo per le aree di pianura e di fondovalle in corrispondenza di rete idrografica)
- verifiche di compatibilità dell'opera con le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
- progettazione di eventuali interventi migliorativi dell'area (opere di bonifica, opere di sostegno e di consolidamento, drenaggi, regimazione delle acque superficiali, adozione di particolari tipologie fondazionali).

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, i tagli di versante ed i riporti, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologico-geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto delle opere.

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo, qualora

inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

La circolare P.G.R. n° 7LAP del 6 maggio 1996 e la NOTA ESPLICATIVA del dicembre 1999 prevedono la suddivisione in diverse sottoclassi.

CLASSE III A

Porzioni di territorio per lo più inedificate, che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti; scarpate, aree dissestate, in frana, instabili ed aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia. Rientrano in questa classe le zone collinari con problemi di stabilità, dove l'edificazione richiederebbe eccessivi costi di risanamento e consolidamento dei versanti.

Nell'ambito del territorio di Cella Monte tale classe risulta diffusa nelle aree di versante più acclivi ed in prossimità delle aste dei corsi d'acqua presenti sul territorio.

In tale classe sono comprese alcune aree di versante, scarpate e frane di tipo quiescente presenti nell'ambito del territorio comunale.

Per gli eventuali edifici isolati presenti nella seguente classe sono ammessi gli interventi edilizi e le relative prescrizioni di seguito riportate:

Tipologie di interventi edilizi ammesse nelle aree non interessate da dissesti:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.

Ulteriori interventi ammessi

- in aree non interessate da dissesto attivo o quiescente o soggette a fenomeni evolutivi dello stesso sono consentite opere di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze alle attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
- in aree non interessate da dissesto attivo o quiescente o soggette a fenomeni evolutivi dello stesso è consentita la realizzazione di limitate opere di pertinenza non residenziali (tettoie, box, ecc.).

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, delle N.d.A. del P.A.I., si riporta di seguito il testo degli ulteriori interventi ammessi così come indicato ai commi n. 2 e 3, dello stesso articolo.

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.”
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- in aree interessate da dissesto o soggette a fenomeni evolutivi dello stesso è vietata la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- idonea regimazione delle acque superficiali;
- limitare scavi e riporti. Eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltre che migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innesto di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

CLASSE III A1

Porzioni di territorio per lo più inedificate in cui gli elementi di rischio derivano da fenomeni di esondazione o da attività fluvio-torrentizia. In tale classe è compresa l'area perimettrata come esondabile (EeA) lungo il Rio Giapponara e il Longoria. Sempre lungo quest'ultimo corso d'acqua, è stata compresa in classe IIIA1 una fascia di territorio in corrispondenza di un tratto caratterizzato da dissesto lineare di tipo EeL..

In tale classe sono comprese aree perimetrata come esondabili e/o caratterizzate da dissesti da attività fluvio-torrentizia di tipo areale (EeA) o lineare (EeL). In particolare nell'ambito dei tratti dei corsi d'acqua contrassegnati da dissesti di tipo lineare (EeL) si rammenta che l'ampiezza delle fasce in cui devono essere applicate le presenti Norme non è graficamente individuata nella Carta di Sintesi ma è da intendersi comunque pari a 20m a partire dal ciglio di sponda.

Per gli eventuali edifici isolati presenti nella seguente classe sono ammessi gli interventi edilizi e le relative susseguenti prescrizioni in conformità all'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I..

“Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.”

È inoltre ammesso l'adeguamento igienico-funzionale, per il rispetto della legislazione in vigore, senza aumento di superficie o volume.

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano di campagna;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- l'installazione di impianti tecnologici dovrà essere prevista ad una quota compatibile con la piena di riferimento o comunque in locali in cui sia assicurata la protezione degli impianti da pericoli di esondazioni;
- le quote esistenti dovranno essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture P.A.I.) che escluda interferenze con i settori limitrofi.

CLASSE III A2

Porzioni di territorio per lo più inedificate in cui gli elementi di rischio derivano dalla presenza di fenomeni di dissesto di versante a pericolosità molto elevata (Fa). Sono comprese in tale classe le zone interessate da frane attive e quelle poste nell'immediato intorno.

Sono comprese in tale classe le zone interessate da frane attive e quelle ubicate nell'immediato intorno potenzialmente soggette a fenomeni evolutivi del dissesto.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe III A2 con elementi di rischio derivanti da fenomeni di dissesto di versante a pericolosità molto elevata (Fa), in assenza di opere di riassetto idrogeologico saranno consentiti gli interventi edilizi in conformità all'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I.. di seguito riportato e nel rispetto delle susseguenti prescrizioni.

“Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.”

È inoltre ammesso l'adeguamento igienico-funzionale, per il rispetto della legislazione in vigore, senza aumento di superficie o volume.

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;.
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in vani abitabili;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltre che migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;

CLASSE III B

Porzioni di territorio edificate nelle quali sono presenti elementi di pericolosità geologica e di rischio. Nella fattispecie in tale classe ricadono le aree (centro storico di Cellamonte, loc. S.Quirico e loc. Monti) interessate da cavità di origine antropica (infernot).

Nell'ottica di preservare ed eventualmente riscoprire tali elementi culturali (infernot), non disponendo di una specifica classe di riferimento, si è ritenuto di inserire i territori in questione cautelativamente in classe IIIB. Ciò premesso per tali aree si dovrà osservare la seguente norma di cautela:

- Tutti gli interventi che possono interferire con la situazione fondazionale e con le cavità esistenti (censite e non) dovranno essere preceduti da una specifica indagine volta ad accertare la compatibilità dell'intervento previsto con il territorio interessato ed il suo intorno significativo.

Se lo studio di compatibilità ne dovesse accettare la fattibilità, gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico dovranno osservare le ulteriori fasi di indagine consigliate per la classe II.

SCARPATE MORFOLOGICHE

Nell'ambito delle aree di scarpata ovvero di bruschi e ripidi salti morfologici non dovranno essere realizzate nuove edificazioni e/o interventi che comportino un incremento dei carichi sul terreno. In particolare, detti interventi, oltre che sulla superficie di scarpata non sono consentiti in una fascia di ampiezza pari a 5 metri misurata a partire dall'orlo della stessa.

SPONDE ED ATTRaversamenti DEI CORSI D'ACQUA

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non e' ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

- Per le nuove opere di attraversamento sui corsi d'acqua è fatto obbligo l'esecuzione di idonee verifiche idrauliche a norma della Direttiva n°4 allegata al P.A.I.;

FASCE E ZONE DI RISPETTO

- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 metri, ai sensi dei disposti del testo unico di Polizia Idraulica n.523/1904 nella quale dovranno essere osservati i divieti dell'art.96 dello stesso Regio Decreto.
- per i corsi d'acqua privati si stabilisce una fascia di rispetto inedificabile di 5 metri a partire dalle sponde;
- per i corsi d'acqua arginati è prevista una fascia di rispetto di m25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua non arginati è prevista una fascia di rispetto di m100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua è prevista una fascia di rispetto di m 150 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 1 della L.R.431/85;
- per i tratti dei corsi d'acqua contrassegnati da dissesto lineare di tipo EeL si stabilisce una fascia di rispetto inedificabile di 20 metri a partire dalle sponde (in essa valgono le norme relative alla classe III A1) ;
- per i cimiteri è prevista una fascia di rispetto di 150 metri ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77, salvo riduzioni in alcuni tratti di mt. 75 debitamente autorizzate;
- per i depuratori è prevista una fascia di rispetto di m 100;
- per i pozzi dell'acquedotto comunale e le relative fasce di rispetto si rimanda a quanto indicato all'art.21 del Dlgs 152/99 e s.m.. ove sono riportate le norme che regolano le attività all'interno delle fasce suddette.

ART. 18 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE PER LE AREE INTERESSATE DAI NUOVI INSEDIAMENTI EDILIZI RESIDENZIALI.

La relazione geologico-tecnica redatta per ogni singola area evidenzia le caratteristiche dei terreni interessati dai nuovi insediamenti, quali eventuali accorgimenti siano da adottare in sede previsionale per le nuove opere e l'idoneità dei singoli lotti dal punto di vista geologico-tecnico ad essere sede di quanto previsto, il tutto nell'osservanza delle più generali norme dettate dal decreto 11.3.88: " Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Tutte le aree censite in località Cellamonte, tranne la n°8 e la n°9, ricadono totalmente nella classe II indicata nella Carta di Sintesi allegata alla presente relazione; il che comporta in fase progettuale accertamenti geologici da eseguirsi con tecniche idonee, mediante ad esempio, pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

Le aree n°8 e 9 in località Cellamonte ricadono parzialmente anche in classe IIIA o IIIB. Resta quindi inteso che in tali ambiti dovrà essere rispettata la normativa relativa alle classi suddette, indicata nella relazione geologica.

Sulla Tav. 3 vengono individuate, con indicazione numerica colorata in verde da 1 a 11, le singole aree.

1 Area in località S.Rocco

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in classe II ed è ubicata poco a sud-est del concentrato di Cella Monte a quote comprese fra i 205 ed i 220 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa un crinale immerso verso SE con un'inclinazione media di circa 5°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nella Formazione Gessoso-Solfifera ed in quella delle Marne di S.Agata Fossili, entrambe ascrivibili al Miocene.

I depositi prevalentemente marnosi che caratterizzano tale complesso sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale è facilitato dall'inclinazione del pendio. Essendo la zona ubicata lungo uno spartiacque superficiale, il deflusso idrico si incanala naturalmente nelle due valli laterali.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno è limitata e compatibile con l'intervento. Le caratteristiche di stabilità e capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili e quindi per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

L'intervento verrà effettuato con normali tecniche costruttive.

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innescio di cedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

2 Area in località Coppi

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in classe II ed è ubicata nella porzione occidentale di località Coppi, in strada comunale Belvedere, ad una quota compresa fra i 205 ed i 215 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa la porzione sommitale di un pendio immerso verso NE con inclinazione media di 12-14°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nell'ambito della Formazione geologica miocenica delle Marne di S.Agata Fossili.

I depositi prevalentemente marnosi che caratterizzano tale complesso sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione NE ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. Le caratteristiche di capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili. La pendenza del terreno tuttavia non è trascurabile soprattutto allontanandosi dalla sommità del pendio. Risulta pertanto consigliabile ubicare i nuovi manufatti mantenendosi il più vicino possibile alla strada comunale che costeggia l'area limitando i riporti e realizzando adeguate opere di sostegno. Per la caratterizzazione puntuale e precisa delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innescio di cedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In ogni caso si raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

3 Area in località Coppi

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in classe II ed è ubicata nella porzione occidentale di località Coppi, in strada comunale Belvedere, ad una quota compresa fra i 200 ed i 215 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa la porzione sommitale di un pendio emergente verso SE con inclinazione media di 9-12°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nell' ambito della Formazione geologica miocenica delle Marne di S.Agata Fossili.

I depositi prevalentemente marnosi che caratterizzano tale complesso sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione SE ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno è compatibile con l'intervento. Le caratteristiche di stabilità e capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili e quindi per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innescio di cedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni;
- Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

4 Area in località Coppi

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in classe II ed è ubicata in località Coppi, in strada comunale Coppi, ad una quota compresa fra i 195 ed i 205 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa la porzione sommitale di un pendio immergente verso NE con inclinazione media di 11°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nell'ambito della Formazione Gessoso-Solfifera, ascrivibile al Miocene.

I depositi prevalentemente marnosi che caratterizzano tale complesso sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione NE ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno è compatibile con l'intervento. Le caratteristiche di stabilità e capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili e quindi per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innescio di cedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si

raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

5 Area in località Coppi

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in classe II ed è ubicata in località Coppi, in strada comunale Coppi, ad una quota compresa fra i 195 ed i 205 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa la porzione sommitale di un pendio immergente verso SW con inclinazione media di 11°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nell'ambito della Formazione geologica delle Argille di Lugagnano, ascrivibile al Pliocene.

I depositi che la caratterizzano sono prevalentemente argillosi e sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione SW ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno è compatibile con l'intervento. Le caratteristiche di stabilità e capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili e quindi per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innescio di cedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio

- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

6 Area in località Coppi

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in classe II ed è ubicata nella porzione occidentale di località Coppi, in strada comunale Belvedere, ad una quota compresa fra i 210 ed i 220 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa la porzione sommitale di un pendio immergente verso SE con inclinazione media di 9-12°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nell'ambito della Formazione geologica miocenica delle Marne di S.Agata Fossili.

I depositi prevalentemente marnosi che caratterizzano tale complesso sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione SE ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno non è elevata, tuttavia la porzione meridionale dell'area ricade nella zona assiale di un impluvio. La presenza di tale linea di drenaggio impone particolare cautela. Pertanto è consigliabile realizzare gli edifici residenziali il più possibile vicino alla strada. Per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innesto di sedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

7 Area in località Coppi

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in classe II ed è ubicata nella porzione occidentale di località Coppi, in strada comunale Belvedere, ad una quota compresa fra i 195 ed i 205 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa la porzione sommitale di un pendio immerso verso SE con inclinazione media di 9-12°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nell' ambito della Formazione geologica miocenica delle Marne di S.Agata Fossili.

I depositi prevalentemente marnosi che caratterizzano tale complesso sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione SE ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno è compatibile con l'intervento. Le caratteristiche di stabilità e capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili e quindi per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innescò di cedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

8 Area in località Cella Monte (ampliamento di area per servizi pubblici funzionali alla residenza)

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in parte in classe II e in parte in classe IIIA ed è ubicata poco a nord-ovest del concentrico di Cella Monte. Essa interessa un pendio degradante verso nord-est, ad una quota di circa 200 m s.l.m.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nell'ambito della Formazione della Pietra da Cantoni e in quella delle Marne di Antognola.

I depositi prevalentemente calcareo-arenacei e marnosi che caratterizzano tale complessi sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione NE ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno diventa più elevata nella porzione a nord-est dell'area. Essa è inoltre caratterizzata dalla presenza di alcune evidenti scarpate (queste sono state contrassegnate mediante linea rossa tratteggiata sulla cartografia relativa alla scheda) che conferiscono all'insieme una morfologia a terrazzi. Ciò rende sconsigliabile la realizzazione nuovi edifici o interventi che comportino sbancamenti sulle scarpate o in prossimità delle stesse. Pertanto non deve essere consentito alcun intervento edificatorio sulle scarpate, applicando inoltre una fascia di rispetto anch'essa inedificabile dell'ampiezza di 5 metri a partire dall'orlo delle stesse. Le caratteristiche di stabilità e capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili e quindi per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

Gli interventi nell'area non dovranno in alcun modo influenzare negativamente la stabilità del pendio.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno (per eventuali opere di sostegno);
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni.

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee.

9 Area in località Cella Monte (ampliamento area di tipo B)

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in parte in classe II e in parte in classe IIIA ed è ubicata poco a nord-ovest del concentrico di Cellamonte, lungo la strada di collegamento con Treville. La quota del p.c. è compresa fra i 260 ed i 265 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa la porzione sommitale di un pendio immergente verso SW con inclinazione media di 13-15°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nell'ambito della Formazione geologica della Pietra da Cantoni.

I depositi prevalentemente calcareo-arenacei che caratterizzano tale complessi sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione SE ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno è compatibile con l'intervento. Le caratteristiche di stabilità e capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili e quindi per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno. In considerazione della presenza in tale zona di cavità antropiche sotterranee (infernot), si reputano necessarie verifiche accurate per stabilire la loro estensione e la loro iterazione con i nuovi manufatti.

Modalità esecutive dell'intervento

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innescio di cedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni;
- verifiche sulla presenza ed estensione di eventuali cavità antropiche sotterranee (infernot).

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

10 Area in località Cella Monte (ampliamento area cimiteriale)

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in classe II ed è ubicata poco a sud-est del concentrico di Cella Monte ad una quota di 193 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa un crinale immersente verso SE con un'inclinazione media di circa 5°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nella Formazione delle Argille di Lugagnano.

I depositi prevalentemente marnosi che caratterizzano tale complesso sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione SE ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno è compatibile con l'intervento. Le caratteristiche di stabilità e capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili e quindi per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innescio di cedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

11 Area in località Cella Monte (passaggio ad area di tipo B)

Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche

L'area ricade in classe II ed è ubicata poco a sud-est del concentrico di Cella Monte ad una quota di circa 205 m s.l.m.. Più precisamente essa occupa la parte alta di un pendio immersente verso SE con un'inclinazione media di circa 8°. Non si rileva la presenza di falde acquifere a meno di 8 metri di profondità dal p.c.

L'area esaminata è impostata, dal punto di vista litostratigrafico, nella Formazione Gessoso-Solfifera.

I depositi prevalentemente marnosi che caratterizzano tale complesso sono sormontati da una coltre di terreno eluvio-colluviale di natura argilloso-limosa.

Il deflusso delle acque di dilavamento superficiale avviene in direzione SE ed è favorito dall'inclinazione del pendio.

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Non sono stati rilevati dissesti potenziali in atto. La pendenza del terreno è compatibile con l'intervento. Le caratteristiche di stabilità e capacità portante di detti terreni sono abbastanza variabili e quindi per la caratterizzazione puntuale delle situazioni si rimanda ad indagini dettagliate di terreno.

Modalità esecutive dell'intervento

I progetti esecutivi dovranno prevedere opportune canalizzazioni per raccogliere sia le acque di precipitazione che quelle provenienti dalle superficie impermeabilizzate (tetti, cortili, parcheggi) e convogliarle verso il più vicino collettore di scarico.

Questo per limitare l'imbibizione del terreno di fondazione che potrebbe favorire l'innescio di cedimenti o movimenti gravitativi.

Qualora si rendano necessari sbancamenti nel corso della realizzazione dei nuovi manufatti si consiglia di non eccedere oltre i due metri di altezza nei tagli di versante. In tale eventualità si

raccomanda l'inserimento di opere di sostegno del pendio opportunamente progettate non solo per controbilanciare le spinte, ma anche per drenare efficacemente il deflusso sotterraneo.

Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Per interventi in questa zona l'applicazione del D.M. 11.3.88 richiede l'accertamento di quanto segue:

- natura granulometrica e potenza dei depositi colluviali
- verifica di stabilità del pendio
- determinazione della quota di imposta delle fondazioni compatibile con i carichi indotti nel terreno
- spessore, oscillazioni e direzioni di deflusso della falda con indicazioni sul drenaggio dei terreni;
- valutazioni relative alla capacità portante e ai cedimenti dei terreni interessati dalle nuove costruzioni

Gli accertamenti dovranno essere svolti con tecniche idonee, mediante pozzetti esplorativi, prove penetrometriche dinamiche, prospezioni sismiche e geoelettriche, eventuali analisi e prove di laboratorio.

ART. 19 – NORME TRANSITORIE, DEROGHE E PROCEDURE PARTICOLARI

Le norme e modalità d'intervento attinenti l'assetto idrogeologico del territorio comunale di cui al punto 5) art. 8 delle presenti norme di attuazione, si applicano fino all'approvazione del Piano Territoriale Provinciale approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 223-5714 del 19.2.2002 cui competono l'individuazione della relativa disciplina di intervento e di uso del suolo.

Per gli edifici e gli impianti pubblici e di interesse pubblico è possibile derogare alle presenti norme nell'osservanza dell'art. 16 della L. 1357/55 e s.m.i., con le procedure di cui all'art. 16 della L. 765/67.

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio e alle particolari prescrizioni esecutive di cui agli art. 12, 12 bis e 13 delle presenti norme, che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità dell'architettura, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 9 bis L.R. 56/77.

Al parere positivo preventivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 9 bis LR 56/77 sono soggetti obbligatoriamente:

- gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, quando comprendano anche in parte aree, edifici e complessi di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 13 delle presenti norme, soggetti, anche parzialmente ad intervento di restauro e risanamento conservativo;
- i progetti di interventi inerenti tutte le aree ed edifici di tipo A1, ovvero quegli edifici e quelle aree di interesse storico-artistico individuati nella Tav. 4 e contrassegnati col rettangolo rosso;

Tali edifici di tipo A1 sono da intendersi ai fini di detto parere quali edifici ed aree di interesse storico-artistico.

Gli schemi di convenzione e di atto d'obbligo unilaterale di cui all'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m. dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale fino al momento in cui la giunta Regionale non provveda a predisporre uno schema tipo come previsto al comma 7 del citato articolo.

Per gli impianti e le attrezzature funzionali dell'attività agricola, che rappresentino fatto innovativo rispetto alle pratiche e tradizioni culturali locali, dovrà essere richiesto preventivo parere, a carattere consultivo, alla Commissione agricola zonale di cui alla L.R. 20/78. Analoga procedura dovrà essere eseguita per gli interventi di trasformazione di edifici di tipo E3 (edifici ed aree edificate in condizioni di abbandono, da recuperare.....anche per la residenza e per usi turistici) di cui al punto 3, lettera e), art. 7 delle presenti norme quando si tratti di edifici singoli o complessi già destinati all'agricoltura, aventi volume uguale o superiore a 2000 mc.

In tutto il territorio comunale, nelle aree agricole (o, se a carattere temporaneo, anche in altre aree), il Sindaco può, su parere conforme del Consiglio Comunale, autorizzare la realizzazione di depositi di bombole di G.P.L. per attività di servizio locali a condizione che:

- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carreggiabili di idonea sezione e struttura;
- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;
- vengano disposti opportuni schermi verdi che ne favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale.

Con l'analogia procedura (autorizzazione del Sindaco su parere conforme del Consiglio Comunale) gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità quali le centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e gli impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici potranno essere realizzati nelle aree di tipo B, C, e nelle aree agricole; negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo potranno essere autorizzati soltanto ad avvenuta approvazione dello strumento stesso. Gli impianti di depurazione oltre che nelle aree di tipo D potranno essere realizzati nelle aree agricole sempre nel rispetto delle norme specifiche di cui agli articoli 8 e 9 delle presenti norme.

Per gli edifici di tipo E2 ed E3 ubicati in fascia di rispetto stradale possono essere consentiti modesti ampliamenti (fino ad un massimo del 20% della superficie utile abitabile o usabile) quando questi siano indispensabili ai fini dell'abitabilità dell'immobile ovvero ai fini della razionale utilizzazione quando trattasi di edifici a destinazione diversa dalla residenza.

I suddetti ampliamenti debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare, ovvero, ove si tratti di ampliamenti dettati da esigenze di accessibilità all'immobile, debbono poter essere realizzati anche lateralmente senza ridurre ulteriormente la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale. Il rilascio della concessione è subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinuncia, in caso di esproprio a qualsiasi indennizzo del maggior valore acquisito in forza dell'ampliamento realizzato.