

## Sommario

ART. 1	Finalità del PRGC e avvertenze di carattere generale <b>SOPPRESSO</b>
<b>ART. 1 bis</b>	<b>Obiettivi e contenuti</b>
ART. 2	Definizioni delle
ART. 3	Parametri ed indici edilizi ed urbanistici
<b>ART. 3 bis</b>	<b>Definizioni di alcuni interventi</b>
ART. 4	Tipi di intervento
ART. 5	Aree di tipo A
<b>ART. 5 bis</b>	<b>Ex-fabbrica aerei, zona A – edificio di tipo A4</b>
<b>ART. 5 ter</b>	<b>Prescrizioni per le attività commerciali</b>
ART. 6	Nuclei di interesse paesaggistico ambientale e relative fasce di rispetto
ART. 7	Aree di tipo B
ART. 8	Aree di tipo C ed aree di tipo C sottoposte a PEC
ART. 9	Aree di tipo D
<b>ART. 9bis</b>	<b>Aree produttive di tipo D1</b>
ART. 10	Aree agricole di tipo E Capo A: prescrizioni di carattere generale Capo B: Nuove edificazioni Capo C: Edifici esistenti Capo D: Attività diverse dall'attività agricola site in zona E
<b>ART. 10bis</b>	<b>Strutture turistico ricettive in zona E</b>
<b>ART. 10ter</b>	<b>Prescrizioni UNESCO da applicare in zona E</b>
ART. 11	Attività di carattere agricole intercluse nell'abitato
ART. 12	Attività produttive site in zona isolata
ART. 13	Area destinate ad attività sportiva, turistico/alberghiera di proprietà e gestione private / Fons Salera
ART. 14	Edifici isolati di recente costruzione ad esclusiva destinazione residenziale RR/I
ART. 15	Aree di tipo F per servizi
ART. 16	Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi
ART. 17	Prescrizioni per la realizzazione di muri di sostegno
ART. 18	Distanza dalle strade per i nuovi fabbricati, per le opere di ampliamento e per le recinzioni
ART. 19	Piscine private
ART. 20	Pannelli solari, <b>impianti per la produzione di energia alternativa, reti energetiche e di comunicazione</b>
ART. 21	Aree mediamente stabili a edificabilità controllata <b>SOPPRESSO</b>
ART. 22	Gestione del patrimonio forestale e agricolo <b>e recupero “bosco di gaggie”</b>

ART. 23	Prescrizioni per la realizzazione dei campeggi
ART. 24	Elencazione delle aree inedificabili – fasce di rispetto - vincoli
<b>ART. 24bis</b>	<b>Limitazioni all'edificabilità derivanti dalla candidatura UNESCO</b>
ART. 25	Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili, nelle aree ad edificabilità controllata e nelle fasce di rispetto nelle aree asservite ad elettrodotti od altre infrastrutture
ART. 26	Interventi per la realizzazione di scuderie di carattere amatoriale in zone di tipo A, B, C, E
ART. 27	Prescrizioni particolari desunte dalla relazione geologica allegata al PRGC e dal parere del Servizio Geologico regionale <b>SOPPRESSO</b>
ART. 28	Condizioni relative a edifici fatiscenti ovvero in stato di impossibile individuazione delle caratteristiche architettoniche originarie
ART. 29	Aree di salvaguardia ambientale <b>SOPPRESSO</b>
ART. 30	Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche
ART. 31	Condizioni relative alla realizzazione di distributori di carburante
ART. 32	Aree a destinazione alberghiera speciale
ART. 33	Area interessata da attività connesse alla Cantina Sociale
ART. 34	Area destinata alla costruzione di autorimessa privata all'interno del nucleo storico
ART. 35	Area annessa ad attività alberghiera in strada Comunale Prevostura
ART. 36	Area per servizi tipo F per presidio socio assistenziale
<b>ART. 36bis</b>	<b>Area F1 per presidi socio-assistenziali – Ex Tenuta Colonna</b>
<b>ART. 37</b>	<b>Vincoli</b>
<b>ART. 38</b>	<b>Prescrizioni geologiche</b>
<b>ART. 39</b>	<b>Prescrizioni UNESCO</b>

Normale: Stato di fatto

**Neretto: Variante Strutturale**

ART. 1 – Finalità del PRGC e avvertenze di carattere generale. **SOPPRESSO**

#### **ART. 1bis. Obiettivi e contenuti**

L'architetto Paola Pleba con determinazione del Responsabile del Servizio n.115 del 10.12.2009 viene incaricata di redigere la variante strutturale al PRGC ai sensi della L.R. n.1 del 26.01.2007 e s.m.i., al fine di adeguare lo strumento urbanistico al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (P.A.I.) e di apportare alcune parziali variazioni all'assetto urbanistico e normativo, come previsto al comma 3 dell'art.1 della L.R. n.1 del 26.01.2007, resesi necessarie in seguito all'adesione del Comune di Vignale Monferrato alla candidatura UNESCO.

Con deliberazione della giunta comunale n. 130 del 22 dicembre 2010 è stato approvato il provvedimento di conclusione del procedimento di assoggettabilità alla VAS, così come presentato dall'Organo Tecnico, col quale si esclude la variante strutturale dal procedimento della Valutazione Ambientale Strategica.

Il Preliminare è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17.10.2012, adozione controdeduzioni adottate mediante delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 7.02.2013.

Il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) risulta approvata mediante D.C.R. 21 luglio 2011, n.122-29783 "Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo)". Il nuovo P.T.R. sostituisce il precedente Piano approvato con D.C.R. n.388-9126 del 19 luglio 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (artt. 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) del P.T.R. del 1997, che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale. Il P.T.R. costituisce lo strumento di riferimento per il governo del territorio che, nel principio di sussidiarietà, indica il complesso degli indirizzi e delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione settoriale e generale alle diverse scale (vedasi art. 7, comma 1 delle N.d.A. del P.T.R.) Pertanto ogni modifica al PRGC deve prevedere una preventiva e puntuale verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del succitato P.T.R. , accertando e dichiarando espressamente che le modifiche al P.R.G.C. rispettano gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del citato nuovo P.T.R.

Si richiamano le disposizioni della D.G.R. 4 agosto 2009, n. 53-11975 "Adozione del piano paesaggistico Regionale" pubbl. sul B.U, al n. 31 del 6 agosto 2009 (Suppl. n. 3), secondo cui, a far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.), interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute.

Occorre altresì assicurare l'osservanza del regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici (obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati e devono intendersi richiamati i dettami della L.R. n.13 del 28.05.2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e successive disposizioni attuative.

Per una corretta applicazione delle NTA si precisa che:

0. le N.T.A., partendo dal testo delle norme redatte per il PRGC del 1998, rappresentano una sintesi di tutte le modifiche introdotte sia con le varianti parziali sia con la presente variante strutturale (leggibili in neretto).
1. la cartografia di base in scala 1:10.000 facente parte del PRGC, fornita dal Servizio Cartografico della Regione Piemonte risulta aggiornata all'anno 1991; la cartografia in altra scala risulta principalmente dalla documentazione di base ancora reperibile facente parte del PRGC vigente, di cui il Comune di Vignale Monferrato ha fatto eseguire un ridisegno per avere le tavole su supporto informatico, a cui sono stati apportati aggiornamenti, correzioni, integrazioni.
2. Qualora, in occasione della richiesta di concessione, a causa di un'imperfetta rappresentazione della rete infrastrutturale, oppure a causa di un'imperfetta compilazione delle tavole di PRGC oppure nel caso che la realizzazione di un intervento sia avvenuta in epoca successiva all'aggiornamento della cartografia, esistessero condizioni di contraddizione tra il dato risultante dalla tavola di PRGC e l'esatto stato di fatto, farà fede la documentazione catastale ovvero la verifica e la testimonianza attendibile del tecnico comunale che costituiranno prova dell'effettiva condizione esistente.
3. Ogni intervento che rappresenti modifica delle condizioni del territorio, anche nel caso di installazione di infrastrutture di carattere pubblico o di altri elementi simili, dovrà essere

richiesta, da parte del tecnico abilitato alla progettazione, autorizzazione o concessione al Sindaco.

4. Per la valutazione di ogni richiesta di permesso di costruire o autorizzazione la Commissione Igienico Edilizia dovrà valutare le tavole facenti parte di questa variante al PRGC e cioè:

Tav. 0	Stato di fatto	1: 10.000
Tav. 1	Corografia generale	1: 25.000
Tav. 2	Inquadramento generale	1: 10.000
Tav. 3.1	Infrastrutture: acquedotto	1: 10.000
Tav. 3.2	Infrastrutture: energia elettrica	1: 10.000
Tav. 3.3	Infrastrutture: fognature	1: 10.000
Tav. 3.4	Infrastrutture: gas metano	1: 10.000
Tav. 4.1	Modifiche	1: 5.000
Tav. 4.2	Modifiche	1: 5.000
Tav. 4.3	Modifiche	1: 2.000
Tav. 5.1	Zonizzazione	1: 5.000
Tav. 5.2	Zonizzazione	1: 5.000
Tav. 6.1	Zonizzazione	1: 2.000
Tav. 6.2	Zonizzazione	1: 2.000
Tav. 7	Centro storico	1: 1.000
Tav. 8.1	Raffronto zonizzazione e carta di sintesi	1: 5.000
Tav. 8.2	Raffronto zonizzazione e carta di sintesi	1: 5.000
Tav. 9	Sintesi previsioni UNESCO	1: 10.000
Tav. 10	Uso del suolo	1: 10.000
Tav. 11	Individuazione addensamento storico rilevante A1 e localizzazioni commerciali urbano-periferiche L2	1: 10.000

ART. 2 – Definizione delle destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso degli edifici, impianti e attrezzature esistenti e previsti sono così definite:

- la destinazione residenziale: rientrano in tale definizione, oltre alla destinazione residenziale propriamente detta, le seguenti attività e/o le seguenti attrezzature:
  - le attrezzature ricettive e di ristoro connesse a iniziative turistiche;
  - le attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio per una superficie utile di 250 mq. Comprensivi di spazi aperti al pubblico, pertinenze, magazzini laboratori accessibili solo agli operatori dell'attività;
  - Gli uffici pubblici e privati,
  - le attrezzature ricreative e per il tempo libero
  - le autorimesse e relative autofficine
  - i laboratori artigianali di produzione che non superino la superficie utile di 250 mq. E che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o a scarichi liquidi inquinanti, o a rumori che superino le disposizioni previste dal DM 1.03.1991) e dal Piano Di Classamento Acustico – relazione tecnica rev01 n. 0172/03 del 2004 compresi depositi servizi ed eventuali uffici.
- destinazione “a servizi pubblici” rientrano in tale definizione le aree per attrezzature e servizi pubblici in insediamenti residenziali, definite come segue:
  - aree ed edifici per l'istruzione
  - aree ed edifici di interesse comune (comprendenti servizi di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale ed amministrativo)
  - spazi attrezzati a parco e spazi per il gioco e lo sport o la sosta
  - aree per parcheggio
- destinazione produttiva: rientrano in tale definizione, oltre alla destinazione industriale propriamente detta, le seguenti attività e/o le seguenti attrezzature:
  - le attività di artigianato che superino una superficie utile di 250 mq. Comprensivi di spazi aperti al pubblico, pertinenze, magazzini, laboratori accessibili solo agli operatori dell'attività
  - le attività di commercio al dettaglio, limitatamente ai prodotti dell'azienda e delle specifiche

rappresentanze strettamente coerenti con l'attività principale

- c) le attività di commercio al dettaglio o all'ingrosso
- d) i pubblici esercizi connessi con le attività di cui sopra
- e) le attività destinate all'intrattenimento e al tempo libero limitatamente ad una superficie di 1.000 mq. In tal caso dovrà essere individuata un'area destinata a parcheggio pari alla superficie coperta dell'insediamento destinato all'attività di intrattenimento.

4. destinazione agricola: rientrano in tale definizione:

- a) la residenza dell'imprenditore agricolo o del conduttore o del proprietario conduttore
- b) la destinazione agrituristica solo se connessa con l'attività agricola ai sensi della legislazione del settore;
- c) tutti i locali, le attrezzature e le infrastrutture connesse alla conduzione dell'attività agricola quali silos, ricoveri per animali, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ecc.;
- d) laboratori artigianali connessi con l'attività prevalentemente agricola delle zone interessate;

5. la destinazione turistico ricettiva con attrezzature ricettive e di ristoro connesse: rientrano in tale definizione:

- a. servizi di ristoro ed accoglienza
- b. centri benessere
- c. pubblici esercizi

6. destinazione commerciale: rientrano in tale definizione:

- a) le destinazioni commerciali al dettaglio.; impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso.

7. Attività termali: rientrano in tale definizione:

- a. edifici attrezzati in cui si praticano attività termali

### **ART. 3 Parametri ed indici edilizi ed urbanistici**

**Si introducono le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.44 divenuta esecutiva in data 30.11.2010 pubblicata per estratto sul BUR n.48 in data 02.12.2010**

#### **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

- 1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.**
- 2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.**
- 3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati agibili - con esclusione dei volumi tecnici; sono considerati volumi tecnici, anche ai fini della esclusione di essi dal computo della superficie utile lorda della costruzione (Sul), quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori di esso.**
- 4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.**

5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di intradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

#### **Altezza della costruzione (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art.
2. Per le costruzioni particolari quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, altane, ecc., l'altezza (H) è data dalla differenza di quota, misurata in m. tra il piano orizzontale che passa per il punto più alto della costruzione e il piano orizzontale che passa per il punto di intersezione più basso tra la costruzione e il terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore.

#### **Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5 del Regolamento Edilizio), nonché gli eventuali soppalchi.

#### **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è

- rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

#### 4. Si definiscono:

**Ciglio della strada:** la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli o simili) (art. 2 D.M. 01/04/1968 n. 1404)

**Confine stradale:** limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (Nuovo Codice della strada, D. Lgs. 30.04.1992 n. 285).

#### Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

#### Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, purchè siano chiuse su almeno tre lati e coperte.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale con relative scale e rampe d'accesso qualora siano interrato o seminterrato o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali per una superficie massima pari a 1 mq ogni 10 mc. di costruzione;

f) ai locali cantina intendendosi per tali i locali interrati, seminterrati o al piano terra degli edifici non aventi caratteristiche per essere considerati agibili purchè abbiano una superficie netta inferiore a mq. 12, maggiorato dallo spazio necessario a renderli disimpegnati, di altezza inferiore a m. 2,40, per ogni unità immobiliare facente parte dell'edificio principale, alle soffitte ed ai locali sottotetto non agibili;

e) ai cavedi.

- f) ai manufatti leggeri (strutture in legno, ferro grigliato, centine) non tamponati sui lati e facilmente amovibili, che per la loro destinazione specifica (ricovero animali domestici, serre per coltivazioni chiuse da fogli in nylon o similare, gazebi, ricovero legna, ecc. ) non possano essere diversamente utilizzati, per una superficie utile lorda massima di mq. 30,00 e una altezza massima alla linea di colmo della copertura di m. 2,50, la realizzazione di essi non è soggetta al rispetto delle distanze stabilite dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. ed è subordinata alla presentazione di denuncia di inizio attività.

#### **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### **Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura; ai soli fini del calcolo del volume il sottotetto viene compreso nel calcolo con le seguenti modalità:
  - con altezza minima all'imposta del tetto superiore o uguale a cm. 50 e altezza media superiore o uguale a m. 2,00 si computa tutto il volume;
  - con altezza minima all'imposta del tetto superiore o uguale a cm. 50 e altezza media inferiore a m. 2,00 si computa solo il volume compreso entro la quota di imposta del tetto;
  - con altezza minima all'imposta del tetto inferiore a cm. 50 e altezza media del sottotetto superiore o uguale a m. 2,00 si computa il volume compreso nella superficie di sottotetto avente altezza minima superiore o uguale a cm. 50.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di intradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

#### **Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste - Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

#### **Superficie territoriale (St)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. - Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977 , n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo



1995, n.43).

#### **Rapporto di copertura (Rc)**

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

#### **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^2]/[m^2]$ .

#### **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

#### **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^3]/[m^2]$ .

#### **Indice di densità edilizia territoriale (It)**

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .

#### **Altezza interna dei locali abitativi**

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare alla superficie di pavimento; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata sottotrave.
2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.
3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali (D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i. e nell'art. 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457, in particolare, comma 2, lettera b) ed ultimo comma) e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
4. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
  - a) per le nuove costruzioni, nei casi di:

- 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;

- 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
- 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:

- 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
- 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

5. In tutti i casi menzionati al comma precedente, il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.
6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 2,00 m.

#### **ART. 3bis Definizioni di alcuni interventi**

Si riportano in questo articolo alcune definizioni di interventi precedentemente inserite nell'art. 3 delle NTA della variante generale approvate con DGR n.12-24428 del 28.04.1998 contenente "Parametri edilizi ed urbanistici ed altre definizioni", sostituito con la variante strutturale dall'art. 3 "Parametri e indici edilizi e urbanistici".

##### **Bassi fabbricati**

Elementi edilizi destinati ad usi accessori non abitativi, con altezza di ml 2,40 al filo di gronda e altezza massima di colmo pari a ml 3,50.

##### **Cellula edilizia**

Un insieme organico e funzionale formato da un edificio o da più edifici e dalle aree libere ad essi afferenti, quali cortili, accessi e/o altri collegamenti che caratterizzano il tessuto edilizio della zona interessata all'interno del centro abitato, ovvero nella borgata indipendente.

##### **Sovralzo**

E' un intervento che comporta l'innalzamento del filo di gronda e del profilo del colmo del tetto modificando così l'ingombro del prospetto e realizzando nuovi volumi utilizzabili. **SOPPRESSO**

##### **Trasferimento di volumi**

Si definisce con questo termine ogni intervento finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico funzionali del fabbricato esistente la cui realizzazione non comporti un'alterazione delle caratteristiche generali della "cellula edilizia".

Per esempio: nel caso che il fabbricato presenti un avancorpo in cui sono collocati servizi igienici tale volumetria potrà essere demolita e ricostruita con altra distribuzione, più conforme alle caratteristiche architettoniche del fabbricato;

oppure: nel caso in cui la "cellula edilizia" comprenda un garage o un basso fabbricato costruito in punto distaccato dal fabbricato principale, esso potrà essere demolito e ricostruito in altra parte dell'area di pertinenza;

oppure: nel caso in cui il fabbricato presenti una parte di fabbrica a ridosso del versante scosceso di collina, tale volumetria potrà essere demolita e ricostruiti in armonia con il fabbricato principale;

Tale tipo di intervento non dovrà rappresentare in alcun modo alterazione delle caratteristiche fondamentali

della cellula edilizia (modificandone le caratteristiche di allineamento e/o di omogeneità) e dovrà – in ogni caso – essere attentamente vagliato dalla commissione igienico edilizia che potrà suggerire modifiche migliorative.

#### ART. 4 Tipi di intervento

Per la definizione dei tipi di intervento si fa riferimento alla Circ. N. 5/SG/URB del 27/4/84 pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 9/5/1984.

Per quanto riguarda il “recupero dei volumi esistenti” si specifica che:

- nelle zone di tipo A è consentito il recupero integrale – a fini residenziali – delle parti rustiche inutilizzate esistenti
- nelle zone di tipo E il recupero delle parti rustiche\* inutilizzate esistenti è consentito purchè già censite in catasto.

Tale intervento è consentito nei casi in cui il volume inutilizzato soggetto a recupero sia parte integrante dell'edificio principale e sia anzi ad esso contiguo.

\* “Per la definizione di rustico si fa riferimento alla Circ. n. 5/PET del 9/09/2003 pubblicata sul BU n. 37 del 11.09.2003:

##### 3. DEFINIZIONE DI RUSTICO

3.1. La legge (art. 2 L.R. 29.04.2003, n. 9) definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati dai tamponamenti nei termini di cui al successivo capoverso 3.3, individuati al catasto nei termini di cui al successivo capoverso 3.4m anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti. E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

3.2. In particolare si sottolinea che non è considerato “esistente” un rustico demolito e ricostruito, dopo il 1° settembre 1967, che non sono ovviamente configurabili nel caso in cui l'esistente è la conseguenza di una successiva ricostruzione. Il manufatto inoltre deve essere chiaramente individuabile e riconoscibile; non è possibile, ad esempio, considerare rustici manufatti, tettoie o baracche realizzati in materiali incoerenti.

3.3. la legge stabilisce che i “rustici”, per essere definiti tali, debbono essere “delimitati da tamponamenti”.

Atteso che la finalità della legge è limitare il consumo del suolo riutilizzando il più possibile le strutture edilizie esistenti, la dizione di “delimitati da tamponamenti” va intesa in senso ampio; è quindi da ritenersi che il legislatore non intendesse, con tale dizione utilizzata al plurale indicare un numero minimo di tamponamenti necessariamente presenti per individuare un rustico, ma abbia in realtà voluto indicare lo “spazio” compreso nella sagoma di copertura, anche se aperto su uno o più lati. La struttura del manufatto che si intende recuperare non deve quindi obbligatoriamente essere completamente racchiusa su tutti i lati, deve solo occupare materialmente uno spazio ed essere delimitata da almeno un muro di tamponamento in senso verticale. Sono inoltre da considerarsi tamponamenti i lati delimitati da muratura anche soltanto su un piano o da muratura realizzata a griglia aperta (tipo nido d'ape).

3.4. i “rustici” debbono essere individuati o denunciati a catasto terreni o edilizio urbano prima della richiesta in Comune per il recupero del fabbricato.

Tali volumi, per quanto riguarda l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione, concorrono al calcolo della cubatura complessiva dell'intervento.

#### ART. 5 Aree di tipo A

I dati quantitativi indicati all'interno delle tavole grafiche facenti parte di questo PR.G.C. hanno significato indicativo.

Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti e riscontrate alla luce dello stato di fatto.

Il Piano Regolatore individua ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 gli insediamenti (e le aree esterne ad essi pertinenti), aventi carattere di pregio dal punto di vista architettonico e ambientale.

L'area di tipo A, all'interno del nucleo abitato di Vignale, è delimitata da un confine indicato sulle tavole

1:1.000 e 1:2.000.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.**

Sono assimilate alle discipline individuate per le aree di tipo A anche tutti gli edifici affacciati sul perimetro dell'area stessa.

All'interno dell'area A, gli edifici sono definiti secondo le seguenti classificazioni: A1. A.2. A.3. A.4. A.S.

#### Edifici ed aree di tipo A.1.

Sono le aree e gli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39. A questa classe appartengono anche edifici non vincolati ai sensi della legge 1089/39, ma aventi le stesse caratteristiche di pregio ambientale ed architettonico sia privati sia destinati a servizi pubblici. Le tavole 2 e 5 della variante individuano tali categorie di edifici con la stessa retinatura e distinguono le varie fattispecie attraverso simbologie o numerazioni differenziate.

Essi sono disciplinati secondo le regole dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Le destinazioni d'uso ammesse (oltre a quelle già in atto, ovvero antecedenti la stesura di questo PRGC) sono quelle definite all'art. 2 delle presenti norme, "destinazione residenziale" / lettera a), c) d) .

Gli edifici e le aree di tipo A.1. di uso e di proprietà pubblica, potranno subire parziale o sostanziale mutamento di destinazione d'uso, nell'assoluto e integrale rispetto delle caratteristiche architettoniche, artistiche e simboliche del fabbricato compatibilmente con le limitazioni descritte all'art. 2 delle presenti N.T.A. Gli interventi edilizi relativi agli altri edifici facenti parte della classe A1, sono sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali e culturali (art. 91bis L.R 56/77 e s.m.i.); nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di modesta entità da eseguirsi all'interno dell'immobile, il controllo sarà esercitato dalla Commissione Igienico Edilizia Comunale.

Gli edifici e le aree di tipo A.1. di uso e di proprietà privata, potranno subire parziale o sostanziale mutamento di destinazione d'uso, nell'assoluto e integrale rispetto delle caratteristiche architettoniche, artistiche e simboliche del fabbricato in questione, solo nel caso di accertato totale abbandono dell'edificio, a seguito della documentata dismissione della destinazione originaria, per motivi di carattere socio-economico.

Per tutti gli interventi di carattere pubblico e privato, in tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di:

1. manutenzione ordinaria,
2. manutenzione straordinaria,
3. restauro e risanamento conservativo

Tutti gli interventi che interessano aree ed edifici di tipo A.1. Sono subordinati al parere vincolante della Soprintendenza ai Monumenti della Regione Piemonte.

Sono compresi in questa classificazione:

il complesso della Chiesa Parrocchiale di S. Bartolomeo;  
il Municipio;  
il Castello;  
Palazzo Callori,  
l'Asilo Callori;  
l'edificio ex Convento dei Servi di Maria ora sede delle scuole elementari di Vignale;  
l'edificio sede delle scuole medie in Vignale;  
l'edificio denominato "Aula Cavour" affacciante su Piazza del Popolo;

la chiesa "dei Battuti" in Vignale;  
la chiesa di San Lorenzo in frazione S. Lorenzo;  
la chiesa di S. Maria Monte Rotondo;  
la chiesa della B. V. Annunziata in frazione Molignano;

**Nello stesso tipo A1 sono stati evidenziati altri edifici e manufatti ed aree di pregio sotto elencati, la cui riqualificazione diventa prioritaria e assimilabile alle procedure per il recupero degli edifici vincolati dalla L.1089/39:**

**le cinte murarie (non vincolate ma oggetto di azione UNESCO);  
la porta Urbica (non vincolata ma oggetto di azione UNESCO e accesso al nucleo storico di Vignale da valorizzare) evidenziate con la simbologia □;  
i belvedere, evidenziate con la simbologia ⊗;  
bosco di gaggie evidenziate con la simbologia ✕.**

**Gli edifici vincolati dalla L.1089/39 sono evidenziati con la simbologia \***

**Gli edifici/aree di tipo A1, destinati a servizi pubblici sono evidenziati con un simbolo numerico  
La valorizzazione ed il recupero delle cinte murarie, su cui poggia l'edificato di Vignale, e della Porta Urbica sono collegati alla formazione di percorsi pedonali segnalati che raggiungono gli edifici ed i luoghi di maggior pregio storico architettonico.**

**Lungo i percorsi ogni intervento sui belvederi o sugli edifici posti ai margini dovrà essere improntato alla tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità.**

**Ogni intervento sarà assoggettato alla redazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.**

Edifici ed aree di tipo A.2.

Sono classificati in questa categoria le aree e/o gli edifici aventi, all'interno del tessuto edilizio del territorio di Vignale, un particolare interesse storico – architettonico.

All'interno di ogni nucleo di tipo A.2., le destinazioni d'uso ammesse (oltre a quelle già in atto, ovvero antecedenti alla stesura di questo PRGC) sono quelle definite all'art. 2 delle presenti norme, "destinazione residenziale"/ lettera a), c), e "destinazione agricola" / lettera a), b), c), d), e).

All'interno di ogni nucleo di tipo A.2., è consentito il mutamento di destinazione d'uso.

Nelle aree e negli edifici di tipo A.2. tutti gli interventi edilizi sono sottoposti al controllo della commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali (art. 91/bis L. 56/77).

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, per questi edifici, è quindi subordinato al parere vincolante della suddetta Commissione Regionale.

Il rilascio di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria di modesta entità (realizzazione di nuovi servizi igienici, vani tecnici, etc.) da eseguirsi all'interno dell'immobile, sarà invece esclusivamente sottoposta al controllo della commissione igienico edilizia comunale.

All'interno delle aree e/o degli edifici di tipo A.2. Sono ammessi interventi di:

1. opere interne,
2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria
4. restauro e risanamento conservativo
5. ristrutturazione edilizia di tipo A (si veda la definizione descritta alla Circ. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)
6. recupero volumi esistenti secondo le modalità previste all'art. 4 di queste NTA
7. demolizione di superfetazioni deturpanti, L'area resa libera con questo tipo di intervento dovrà essere utilizzata in modo organico alla restante parte della parte aperta del complesso.

Sono compresi in questa classificazione:

1. Parte del nucleo della Cascina Cappelletta in via Mazzini,
2. La Torre Civica,
3. Parte del Palazzo “ De Tullio” - edificio affacciante sulla Piazza del Popolo e su Via Roma,
4. l'edificio sito in via Rossini e denominato “Casa del serpentello”

Edifici ed aree di tipo A.3., di interesse documentario

E' compreso in quest'area tutto l'ambito all'interno del perimetro del centro storico, esclusi gli edifici e le aree di tipo A.1. e A.2.

Tutti i progetti riguardanti unità collocate in questo tipo di aree dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati apportando particolare attenzione alle indicazioni espresse all'articolo “ Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi” delle presenti Norme, essendo delegata alla commissione igienico-edilizia il compito di valutare in ogni singolo caso l'opportunità delle soluzioni proposte, apportando correzioni migliorative.

All'interno del nucleo A.3 le destinazioni d'uso ammesse (oltre a quelle già in atto, al momento della stesura di questo PRGC) sono quelle compatibili con la “destinazione residenziale” e con la “destinazione agricola” definite all'art. 2 delle presenti norme.

Fermo restando che – all'interno delle aree di tipo A.3 – ogni intervento deve essere principalmente finalizzato all'utilizzo del volume, delle caratteristiche architettoniche e delle destinazioni d'uso esistenti, sono consentiti interventi di:

1. Opere interne;
2. Manutenzione ordinaria
3. Manutenzione straordinaria
4. Restauro e risanamento conservativo
5. Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature già esistenti . Sono compresi in questa definizione la ristrutturazione di tipo A e la ristrutturazione di tipo B descritte alla Circ. 5/SG/URB del 27 aprile 1984. Gli interventi di ristrutturazione di tipo B, qualora interessino un complesso edilizio che supera una volumetria complessiva di 1500 mc. Sarà sottoposto alla redazione di Piano di Recupero.
6. Adeguamento alle altezze utili interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione, finalizzando tale intervento al raggiungimento di un'altezza minima
  - nel caso di solai piani: di mt. 2,70 per locali abitabili e di mt. 2,20 per i locali destinati a servizi igienici;
  - nel caso di solai mansardati: di ml. 1,60 all'appoggio verso il prospetto esterno, con una media di ml. 2,70 sia per i locali abitabili che per i servizi igienici.L'adeguamento delle altezze utili interne, non deve rappresentare aumento di superficie utile che viene invece qui di seguito classificato e disciplinato come “sovralzo”:**(ogni intervento di sovralzo viene soppresso)**
7. Recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati (siano essi parti residenziali o parti rustiche) secondo le modalità espresse all'art. 4 di queste N.T.A.
8. Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto urbanistico e architettonico, interesse documentario.
9. Trasferimento di volumi esistenti finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative e funzionali, senza però rappresentare l'interruzione della continuità architettonica dell'area interessata. Pertanto tale intervento – che dovrà comunque essere limitato ad una volumetria pari a 150 mc. - potrà essere realizzato sulle parti non affaccianti alla via pubblica, bensì affaccianti, ad esempio, su un cortile interno, provvedendo così al riordino di un disegno architettonico rovinato da interventi impropri realizzati nel tempo. Tale concetto è ulteriormente chiarito all'art. 3 delle presenti NTA.

10. Piccoli ampliamenti o sovralzi (**il sovrizzo è soppresso**) finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative o di agibilità esistenti. Nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste dal Codice Civile, tali interventi sono consentiti esclusivamente nel caso di edifici rappresentanti – allo stato di fatto – un'unica unità immobiliare e sono limitati alla realizzazione di un incremento non superiore al 20% della superficie utile esistente. La realizzazione di tale intervento può essere realizzata una sola volta. Il richiedente la concessione dovrà impegnarsi con atto scritto a realizzare in modo definitivo l'intervento di ampliamento, rinunciando a futuri altri simili interventi. Il sovrizzo (consistente nella modifica dell'allineamento del filo di gronda e del livello del colmo del tetto) potrà interessare l'intero perimetro della parte coperta dell'edificio. Il sovrizzo del filo di appoggio interno dei puntoni ovvero del solaio dovrà essere contenuto nella misura di cm.80 e così pure il sovrizzo del colmo del tetto. L'inclinazione del tetto non dovrà superare i 37°. Gli spazi sottotetto saranno ritenuti abitabili solo nel caso del raggiungimento di un'altezza media di ml. 2,70 e di un'altezza minima di ml. 1,60, nel caso sia già in atto la funzione abitativa, negli altri casi l'altezza minima dovrà essere di ml. 1,80. **(Il sovrizzo viene soppresso dagli interventi consentiti. Per quanto riguarda il recupero ai fini abitativi dei sottotetti si fa riferimento ai contenuti della L.R. 6 agosto 1998 n.21)**
11. Nuova costruzione di bassi fabbricati (vedasi definizione all'art. 3 delle presenti NTA) ad uso autorimessa nella misura massima di 25 mq. Per ogni unità abitativa.
12. Realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricovero attrezzi agricoli, ecc.) in misura non superiore a 10 mq. Di superficie coperta per ogni unità abitativa.

Gli interventi di cui ai numeri 10. 11. e 12. saranno consentiti solo ed esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare i fabbricati esistenti raggiungendo buone condizioni di carattere architettonico, distributivo, funzionale e igienico.

Essi dovranno essere proposti alla luce della stesura di un piano progettuale di massima, esteso all'intera cellula edilizia, che illustri in modo chiaro le caratteristiche architettoniche della parte di proprietà del richiedente ed anche, sommariamente, le proprietà confinanti.

Tale piano sarà finalizzato, oltre che al migliore utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa:

- all'eliminazione degli elementi deturpanti;
- alla dotazione di aree destinate a parcheggio privato, all'interno dell'area e dell'edificio interessata
- all'eliminazione dei fenomeni di intralcio del traffico pubblico mediante la realizzazione di un arretramento della recinzione o dell'ingresso carraio.

Nelle aree di tipo A.3 non sono fissate limitazioni volumetriche, ma è prescritto un limite massimo della superficie coperta pari al 70% della intera superficie fondiaria interessata.

La parte coperta è rappresentata da tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia, siano essi edifici principali o di pertinenza (autorimesse, ricovero attrezzi, ecc..).

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative (per es. per la realizzazione di vani tecnici ovvero di scale o di altri tipi di comunicazione tra i piani) è consentito un ampliamento massimo di mq. 35 di S. utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento del rapporto di copertura sopra indicato.

Edifici ed aree di tipo A.4.

Sono classificate in questa categoria le aree e gli edifici che, pur essendo inserite all'interno del tessuto edilizio del Centro Storico di Vignale, presentano caratteristiche estranee o deturpanti (per esempio serramenti in alluminio a vista, serramenti con sagoma e disegno estraneo alla tipologia originaria dell'ambiente circostante, rivestimenti o finiture – comignoli, coperture, ecc – realizzati con materiali inadatti), dovute a interventi di ristrutturazione o rimaneggiamento realizzati precedentemente all'entrata in vigore di questo PRGC.

Nelle aree e negli edifici di tipo A.4 sono ammessi tutti gli interventi consentiti nelle aree di tipo A.3.

Tuttavia ogni intervento dovrà prima di tutto essere finalizzato alla rimozione delle condizioni di contrasto con le caratteristiche del nucleo storico.

Sarà compito della Commissione Edilizia suggerire – nell'ambito del rilascio di autorizzazione o concessione edilizia – modifiche migliorative.

Qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione per interventi compresi tra il punto 5 ed il punto 11 (elencati alla pagine precedenti) potrà essere respinta se al suo interno non sono compresi interventi di ripristino e miglioramento, almeno per quanto riguarda gli elementi deturpanti.

Nelle aree di tipo A.3 e A.4 nei casi di ampliamento (esclusi bassi fabbricati che potranno essere costruiti a confine) la distanza da confine dovrà essere conforme a quanto previsto dal Codice Civile artt. 873, 879, 901, ecc. Sono ammesse deroghe a tali condizioni a fronte di esplicito assenso scritto, firmato e autenticato del confinante.

Edifici ed aree di tipo A.S.

Sono classificati in questa categoria gli edifici o le parti di edificio che pur essendo inseriti in parti marginali del centro storico di Vignale, presentano caratteristiche significative dal punto di vista paesaggistico – ambientale. Essi sono esplicitamente individuati con un pallino scuro rispettivamente:

- sulla Tav. 6.1 – Classificazione dei fabbricati e previsione del PRGC – Vignale scala 1:2000 con riferimento alla perimetrazione degli ambiti A/S della Tav. 7 – Classificazione degli edifici e dei complessi del centro storico – scala 1:1000;

- sulla Tav. 6.2 – Classificazione dei fabbricati e previsioni del PRGC – San Lorenzo e Molignano – scala 1:2000 negli ambiti compresi all'interno del perimetro delle zone A/S;

In quest'area è consentita la realizzazione di tutti gli interventi previsti per le aree di tipo A.3 e A.4 a seconda della classificazione.

Sono consentiti altresì gli interventi di demolizione e di trasferimento del volume esistente.

In questo caso dovrà essere redatto piano di recupero ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77. Tale intervento consentirà la demolizione di edifici insalubri o in cattive condizioni di stabilità e la ricostruzione di essi su altra parte del lotto interessato, comunque nell'ambito di uno spazio compreso entro un raggio di ml. 20,00 misurati dal baricentro della superficie coperta dell'edificio da demolire ed internamente alla perimetrazione dell'area A/S di appartenenza.

La ricostruzione dell'edificio dovrà essere realizzata in conformità con le prescrizioni del Codice Civile, nel pieno rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Qualora l'edificio esistente da demolire abbia caratteristiche architettoniche e decorative tipiche del luogo, la nuova costruzione dovrà rappresentare una fedele ricostruzione dell'edificio demolito, riprendendone e migliorandone le caratteristiche architettoniche e compositive. Qualora l'edificio esistente da demolire, invece, non rappresenti alcun interesse dal punto di vista architettonico, la nuova costruzione dovrà essere rigorosamente coerente con la tipologia originaria del tessuto edilizio del nucleo storico di Vignale, in conformità a quanto prescritto all'art. 16 delle presenti Norme.

Tali interventi non dovranno rappresentare l'interruzione della continuità architettonica dell'area interessata.

#### **ART. 5 bis Ex-fabbrica aerei zona A –edificio di tipo A4**

**Sull'edificio denominato ex-fabbrica aerei si prevedono le seguenti destinazioni funzionali:**

- **residenza;**
- **terziario;**
- **servizi;**
- **attività espositive.**

**Sono ammessi i seguenti interventi:**

- 7. Opere interne;**
- 8. Manutenzione ordinaria**
- 9. Manutenzione straordinaria**
- 10. Restauro e risanamento conservativo**
- 11. Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature già esistenti. Sono compresi in questa definizione la ristrutturazione di tipo A e la ristrutturazione di tipo B descritte alla Circ. 5/SG/URB del 27 aprile 1984. Gli interventi di ristrutturazione di tipo B, qualora interessino un complesso edilizio che supera una volumetria complessiva di 1500 mc. Sarà sottoposto alla redazione di Piano di Recupero.**

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da**



desumere dalla tavola n.7 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” allegata a “Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002” redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell’art. 38“Prescrizioni geologiche” delle presenti NTA.

Si dovrà provvedere all’eliminazione di qualsiasi superfetazione. o caratteristiche estranee al luogo o deturpanti. Ogni intervento pertanto dovrà prima di tutto essere finalizzato alla rimozione delle condizioni di contrasto con le caratteristiche del nucleo storico e seguire le prescrizioni costruttive contenute nell’art. 16 delle presenti NTA.

#### ART. 5 ter Prescrizioni per le attività commerciali

La variante strutturale recepisce i contenuti del Piano del Commercio approvato con delibera CC n. 40 del 06.10.2010 e successiva delibera CC n. 2 del 19.03.2012. Vignale Monferrato rientra nei comuni minori:

TABELLA 6 TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI					
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (2)	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti  
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)  
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate  
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:  
(1) Solo nell’ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella  
(2) Fino a mq. 2.500 di vendita

- a) Sulla specifica tavola 11 in scala 1:10.000 sono individuati i due seguenti ambiti:  
**A.1 addensamenti storici rilevanti**  
**L.2 localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate**

Ai sensi dell'art. 16 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. lo sviluppo dell'offerta commerciale non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa per comune, zona e settore merceologico nel rispetto degli artt. 17 – 25 – 27 della D.C.R. n. 563-13414

Le tipologie distributive definite all'art. 8 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. che riguardano il comune di Vignale Monferrato sono riportate nella tabella di compatibilità contenuta nei criteri commerciali adottati dal Comune mediante le delibere consiliari sopra citate.

Gli esercizi di vicinato possono essere estesi a tutte le zone urbanistiche ad eccezione delle aree in zona E agricola

**b) Standard urbanistici e fabbisogno parcheggi pubblici**

1. Lo standard minimo di aree per attrezzature al servizio di insediamenti commerciali è fissato nell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificato dalla legge regionale sul commercio L.R.28/99.
2. La dotazione minima delle aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% del fabbisogno di posti parcheggio e conseguente superficie; sono richiamate le disposizioni dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.
3. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è computato secondo la tabella riportata nel presente articolo. Il reperimento della dotazione è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali.
4. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, conformi dimensionalmente alle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo, ubicati nell'addensamento A1, non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio previsto dalla successiva tabella. E' comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.
5. Il coefficiente di trasformazione in superfici (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
  - a) 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, quando situati al piano di campagna;
  - b) 28 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, quando situati nella struttura degli edifici.
6. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie da computare in relazione alle superfici di vendita delle tipologie di strutture distributive deve, inoltre, prevedere la quota parte da reperire in aree private per il soddisfacimento della legge n. 122/89.
7. Il reperimento del fabbisogno di parcheggi non è richiesto per le strutture commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 ubicate nell'addensamento A1 o in locali già esistenti, ad uso commerciale, per i quali non vi sia un incremento della superficie di vendita o il passaggio dal settore non alimentare a quello alimentare o misto.
8. Ai sensi dell'art.21, comma 4, L.R. 56/77 e s.m.i. ai fini degli standard urbanistici e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo sono computabili, oltre alle aree cedute al comune, anche quelle private assoggettate ad uso pubblico tramite convenzione nelle proporzioni definite dal PRGC o dai suoi strumenti attuativi

9. **Le localizzazioni commerciali urbane no addensate L1, di cui all'art. 14, comma 4, lettera a), della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, nelle aree dove è prevista, dalle presenti N.T.A., la destinazione d'uso commerciale al dettaglio di cui all'art. 24 della stessa D.C.R., al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Tale riconoscimento avviene mediante l'applicazione dei parametri di cui al prospetto 4 del citato art. 14, comma 4 lettera a) della D.C.R. del 1999 e s.m.i. e senza alcuna possibilità di deroga (vedasi art. 30 della medesima D.C.R.).**
10. **Per la compatibilità delle tipologie distributive e le relative superfici di vendita si rimanda alla tabella di compatibilità di cui all'art. 17 della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. Si intendono altresì richiamate le disposizioni contenute agli articoli 25, 26, 27 e 28 della già citata D.C.R.**

#### ART. 6 Nuclei di interesse paesaggistico ambientale e relative fasce di rispetto.

I dati quantitativi indicati nelle tavole grafiche facenti parte di questo PRGC hanno significato puramente indicativo.

Ove necessario, nell'ambito degli interventi previsti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti (eventualmente realizzate dopo l'aggiornamento di questa cartografia) e riscontrate alla luce dello stato di fatto).

Rientrano in tale definizione i nuclei abitativi e le aggregazioni costituite da un numero ridotto di unità abitative che comunque rappresentano un insieme organico di edifici e che risultano denominate sulla cartografia catastale:

Casc. Intramonti, Casc. Bergantino, Casc. Cordera, Casc. Molognana, Casc. Corona, Ca' San Lorenzo, **abitato di Mondalano.**

Questi nuclei, indicati con apposito simbolo nelle planimetrie in scala 1:10000, nell'ambito delle prescrizioni di cui agli artt. 1 e 3 del DM 1404 del 1.04.1968, sono sottoposte alle condizioni previste per i Centri Abitati.

Per quanto questi nuclei non siano classificati quali "nuclei storici", all'interno di essi, per garantire l'adeguata tutela dell'ambiente e del paesaggio verranno applicate le possibilità, le condizioni e le prescrizioni elencate al precedente art. 5 per le "aree ed immobili di tipo A.3" ovvero, ove espressamente indicato, per le aree di tipo A/S.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno di questi nuclei, ma richiesti da coltivatori diretti, non sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Ove esistano, all'interno di questi agglomerati, attività agricole in atto è consentita, in caso di necessità, oltre agli interventi ammessi all'interno delle aree di tipo A.3, la realizzazione, entro l'ambito dello stesso, di fabbricati al servizio dell'attività agricola per una superficie utile massima di 150 mq.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.**

Date le particolari caratteristiche documentaristiche di questi complessi, nelle circostanti aree di tipo E, fino ad una distanza di ml. 60, misurata a partire dai prospetti esterni dei fabbricati facenti parte del nucleo stesso, ogni tipo di nuova edificazione, di completamento, di ampliamento, di riordino urbanistico ed architettonico (ivi compresi eventuali trasferimenti di volumi) dovrà essere proposto alla luce della stesura di un piano progettuale di massima, estesa all'intera cellula edilizia, che illustri in modo chiaro le caratteristiche architettoniche della parte in proprietà del richiedente ed anche, sommariamente, le proprietà confinanti.

#### ART. 7 Aree di tipo B

I dati quantitativi indicati nelle tavole grafiche facenti parte di questo PRGC hanno significato puramente indicativo.

Ove necessario, nell'ambito degli interventi previsti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, (eventualmente realizzate durante l'aggiornamento di questa cartografia) la superficie fondiaria effettivamente esistenti e riscontrate alla luce dello stato di fatto, a cui verranno applicati gli indici di fabbricabilità indicati alle presenti norme.

Nelle aree di questo tipo di interventi devono tendere principalmente al miglioramento delle condizioni di funzionalità, di abitabilità e di fruibilità dei fabbricati esistenti e dei lotti interclusi nelle aree già urbanizzate, nonché al miglioramento della tipologia architettonica degli edifici esistenti.

Sono ammessi i seguenti interventi, così come definiti dal precedente art. 4:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B con eventuale recupero dei volumi esistenti secondo le modalità espresse all'art. 4 delle presenti NTA
- d) ampliamento
- e) sopraelevazione SOPPRESSO**
- f) demolizione
- g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione
- h) mutamento di destinazione d'uso
- i) opere interne

In relazione agli interventi d) e g) si danno le seguenti prescrizioni:

- \* densità fondiaria (vedasi art. 3 di queste NTA): 0,8 mc/mq
- \* distanza minima dal ciglio stradale: secondo gli allineamenti esistenti
- \* distanza minima dal confine: si veda quanto indicato all' art. 3 di queste NTA
- \* altezza massima dei fabbricati: ml. 7,50

Nelle aree di tipo B in ogni caso non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie dell'area di tipo B in proprietà, tenendo conto del fatto che nel calcolo della parte coperta dovranno essere considerati tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia.

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative ( per es: realizzazione di vani tecnici ovvero di scale o di altri tipi di comunicazione tra i piani), è consentito un ampliamento massimo di 35 mq. di Superficie utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento del rapporto di copertura sopra indicato.

Per ogni tipo di intervento da realizzare in zona B si richiede una progettazione coordinata all'area circostante che garantisca l'armonizzazione dell'intero nucleo. Il progetto dovrà essere quindi corredato di:

- documentazione fotografica degli edifici già esistenti facenti parte del nucleo in cui sorge l'intervento in oggetto;
- particolari costruttivi;
- relazione tecnica approfondita.
- **relazione geologica e geotecnica come contemplato nell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA;**
- **restituzioni tridimensionali per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.**

**Per quanto riguarda le prescrizioni costruttive si rimanda all'art. 16 delle NTA**

La realizzazione degli interventi in aree di tipo B dovrà essere completata con alberature, piantumazione, sistemazione verde (**con specie vegetali autoctone**), ed altre opere destinate ad armonizzare gli edifici, unificandone la sistemazione esterna e migliorandone l'inserimento nell'ambiente.

Qualora nelle aree di tipo B siano insediate attività di carattere agricolo, per i soggetti richiedenti la concessione – esclusivamente qualora si tratti di imprenditori agricoli a titolo principale – saranno applicate le condizioni prescritte per le zone di tipo E, applicando a tutte le aree interessate dall'attività agricola – anche se collocate all'esterno della zona di tipo B – gli indici previsti.

Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "prescrizioni costruttive", sia per quanto riguarda i casi di ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, sia per quanto riguarda la

dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato.

Gli interventi nelle aree di tipo B saranno soggetti ad autorizzazione o a concessione singola; in caso di attuazione in zona non completamente infrastrutturata la realizzazione delle infrastrutture sarà a carico dei soggetti attuatori.

#### ART. 8 – Aree di tipo C ed aree di tipo C sottoposte a P.E.C.

I dati quantitativi indicati all'interno della Relazione e delle tavole grafiche facenti parte di questo PRGC hanno significato puramente indicativo.

Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, faranno fede la volumetria, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti e riscontrate alla luce dello stato di fatto a cui verranno applicati gli indici di fabbricabilità indicati alle presenti norme.

**Le aree di tipo C sono destinate alle nuove edificazioni a destinazione residenziale (oltre che alle destinazioni indicate al 1° punto dell'art. 2 delle presenti norme).**

**Per gli interventi da realizzare nelle zone di tipo C soggette a concessione singola o a concessione convenzionata (quindi non sottoposte alla redazione di P.E.C.) si forniscono le seguenti prescrizioni:**

- densità territoriale: 0.5 mc/mq  
(per le aree sottoposte a PEC si vedano le indicazioni successive)
  
- distanza minima dal ciglio stradale
  - distanze dalla strada comunale con traffico medio : ml 10,00
  - distanza dalla strada vicinale e dalle strade comunali con traffico modesto: ml 6,00
  - distanza minima dal confine: ml 5,00
  
- altezza massima dei fabbricati: ml. 7,50

Nelle aree di tipo C in ogni caso non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie dell'area di tipo C in proprietà, tenendo conto del fatto che nel calcolo della parte coperta dovranno essere considerati tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia.

Per ogni tipo di intervento da realizzare in zona C si richiede una progettazione coordinata all'area circostante che garantisca l'armonizzazione dell'intero nucleo.

Il progetto dovrà essere quindi corredato di:

- documentazione fotografica degli edifici già esistenti facenti parte della zona in cui sorge l'intervento in oggetto;
- particolari costruttivi;
- relazione tecnica approfondita;
- **relazione geologica e geotecnica come contemplato nell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA;**
- atto di impegno in cui, in zone non completamente infrastrutturate, la realizzazione delle infrastrutture stesse sarà a carico del soggetto attuatore

La realizzazione degli interventi in aree di tipo C dovrà essere completata con alberature, piantumazione, sistemazione verde, ed altre opere destinate ad armonizzare gli edifici, unificandone la sistemazione esterna e migliorandone l'inserimento nell'ambiente.

Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "prescrizioni costruttive", sia per quanto riguarda i casi nuova costruzione, sia per quanto riguarda la dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato.

Anche la realizzazione di interventi estesi a più unità abitative tra di loro coordinate in un unico intervento immobiliare dovrà tenere conto delle caratteristiche dell'ambiente circostante, evitando quindi la costruzione di tipologie affini all'ambiente urbano ed estranee – quindi – alle condizioni geomorfologiche e culturali del paesaggio collinare del Monferrato.

Le zone che sono sottoposte a PEC – secondo le previsioni di questo P.R.G. Ovvero a seguito di deliberazione del consiglio Comunale – sono soggette alle condizioni previste dalla L.R. 56/77

(art. 43 e 45).

Anche nei casi in cui l'area soggetta a PEC sia destinata alla realizzazione di un'unica unità abitativa, la concessione è subordinata alla redazione ed approvazione di PEC (che sarà redatto secondo le disposizioni suddette) da parte del Consiglio Comunale.

Ciò allo scopo di disciplinare:

le condizioni di infrastrutturazione dell'area in questione,

la necessità di reperire all'interno del lotto piccole aree destinate a parcheggio o a verde pubblico

- l'inserimento estetico del fabbricato nell'ambiente circostante .

Per gli interventi da realizzare nelle zone di tipo C sottoposte alla redazione di P.E.C., sono rinnovate tutte le prescrizioni di cui sopra con esclusione dell'indice di densità fondiaria che viene definito per ogni singola area come qui di seguito indicato:

Si impongono inoltre le seguenti prescrizioni:

- P.E.C. Vignale 1 e P.E.C. Vignale 2  
Queste aree potranno essere trattate all'interno di un unico Strumento Urbanistico Esecutivo onde garantire la perfetta tutela delle condizioni morfologiche delle aree interessate.  
Non si dovranno, inoltre, edificare le porzioni di terreno più acclivi, si dovranno evitare tassativamente riporti di terreno e si dovranno eseguire preventivamente indagini geognostiche e verifiche di stabilità. Infine tutte le opere dovranno essere fondate su substrato inalterato e si dovrà prevedere un'accurata regimazione delle acque superficiali da condursi nella rete idrografica esistente.  
Sulle due aree dovranno essere applicati questi indici:  
sull'area "P.E.C. Vignale 1 : densità territoriale 0,4 mc/mq  
sull'area "P.E.C. Vignale 2 : densità territoriale 0,25 mc/mq  
Lo strumento urbanistico che, come detto dovrà interessare entrambe le aree, potrà, in seguito, essere realizzato per comparti.
- P.E.C. San Lorenzo : densità territoriale 0,4 mc/mq

Le tipologie architettoniche delle diverse unità abitative realizzabili all'interno di ciascuna area sottoposta a P.E.C. Dovranno essere rigorosamente coordinate tra di loro e raggruppate in piccoli agglomerati impostati alla luce della tipologia originaria caratteristica della zona.

L'individuazione delle aree per servizi nell'ambito dell'intero sviluppo del territorio di Vignale ha tenuto conto della capacità insediativa conseguente alla realizzazione dei P.E.C. Comunque, all'interno delle aree sottoposte a P.E.C. dovranno essere cedute aree per la realizzazione di parcheggi e di uso pubblico nella misura di 25 mq per ogni abitativa realizzata.

Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinata alla stipula di convenzione, come previsto all'art. 49, comma 5° della L.R. 56/77 e agli art. 43 e 45 della L.R. 56/77. La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi di cui all'art. 3 della legge 10/77, la cessione gratuita delle aree destinate, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tutte le costruzioni previste dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Le aree indicate in planimetria con simbolo C.C. sono sottoposte a concessione convenzionata.

Il soggetto attuatore dovrà, nell'ambito della stesura del progetto, indicare:

- il proprio impegno a realizzare tutte le opere infrastrutturali necessarie per l'allacciamento alle reti principali esistenti
- la cessione di un'area destinata a parcheggio pubblico pari a 25 mq. per ogni unità abitativa, collocato lungo la parte affacciante su strada.

Tutti gli interventi da realizzare in zona C, siano essi sottoposti a PEC o a Concessione convenzionata o a concessione singola, dovranno essere realizzati nel rispetto delle condizioni geomorfologiche del terreno, evitando quindi la realizzazione di interventi edificatori nelle zone più acclivi.

Dovranno altresì essere garantite le seguenti condizioni:

- l'edificio dovrà essere allacciato alla rete fognaria pubblica esistente, a qualunque distanza sia dislocata;

- l'accesso al lotto dovrà essere collegato alla viabilità urbana interna e non al sistema viabilistico infracomunale

**L'attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preliminare realizzazione di opere, a carico del privato, conformi alla normativa vigente in materia di scarichi di reflui, in ottemperanza ai dettami della L.R. 13/1990 e s.m.i. "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili".**

Tutte le richieste di concessione per gli interventi in zona C dovranno essere corredate da progetto che tenga conto delle prescrizioni del D.M. L.P. 11/3/88.

**Per le caratteristiche architettonico-costruttive che dovranno perseguire gli interventi si rimanda all'art. 16 "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi" delle NTA**

#### ART. 9 Aree di tipo D

L'area di tipo D, sita lungo la strada provinciale per Alessandria, comprende aree libere e/o edificate aventi destinazione produttiva, artigianale e commerciale all'ingrosso o al dettaglio, come descritto al punto 3, dell'art. 2 delle presenti norme. **La destinazione commercio al dettaglio risulta ammessa all'interno della localizzazione L2 in regione Moretta, perimetrata sulle tavole di Variante.**

Sono ammessi interventi di:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B con recupero dei volumi secondo quanto espresso all'art. 4 delle presenti NTA
4. ampliamento
5. **sopraelevazione SOPPRESSO**
6. demolizione
7. nuova costruzione
8. opere interne

Tutti gli interventi dovranno comportare un adeguamento dell'intero complesso ai seguenti parametri:

- ➔ rapporto di copertura massimo 50% della superficie di pertinenza
- ➔ altezza massima degli edifici: 8 mt. (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- ➔ distanza dai confini pari alla metà dell'altezza dell'edificio in progetto con un minimo di mt. 5,00

Gli eventuali interventi di nuova costruzione sono sottoposti alla stipula di una concessione convenzionata redatta secondo le regole previste dal punto 5 dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e smi.

Per un corretto utilizzo delle aree a destinazione produttiva e artigianale e per un buon inserimento all'interno dell'ambiente circostante, per ogni intervento, dovranno altresì essere garantite le condizioni descritte ai seguenti punti 1, 2,3, e 4:

1. dovranno essere dismesse aree per parcheggio ad uso pubblico, da individuare in posizione adeguata secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) nei casi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione che interessino edifici esistenti dovrà essere destinata ad uso pubblico una superficie pari al 10% della superficie coperta esistente
  - b) nei casi di interventi di ampliamento o nuovo impianto dovrà essere destinata ad uso pubblico un'area calcolata in conformità a quanto prescritto dall'art. 21, punti 2 e 3 della L.R. n. 56/77 e smi
2. dovranno essere individuate, all'interno del lotto, zone per parcheggio ad uso privato, secondo le prescrizioni della L. n. 122/89, precisate dalla Circ. 14/07/1993 n. 12 URE pubblicata sul BUR n. 29 del 21/07/1993.
3. dovrà essere realizzata, all'interno del lotto, una piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua onde raggiungere una completa mascheratura dell'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti.
4. Si precisa inoltre che – limitatamente agli impianti con superficie coperta superiore a 500 mq. - è

concessa la possibilità di realizzare una unità abitativa che rispetti la misura massima di 120 mq. Di superficie utile netta. Tale spazio rientrerà nel calcolo del rapporto di copertura massimo suindicato a proposito di zone di tipo D.

5. **La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.**

Le attività produttive site in zona isolata sono individuate cartograficamente alle tavole di questo PRGC. A questo proposito si veda il successivo art. 12.

#### **ART. 9 bis Aree di tipo D1**

L'attuazione degli interventi consentiti nella zona produttiva artigianale, sita in regione Moretta, è assoggettata a Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC). Il PEC deve essere corredato con Relazione Paesaggistica ai sensi del DCPM 12/12/2005, riferita al disegno d'insieme dell'ambito, E' esclusa la localizzazione di attività a rischio ai sensi del d.lgs 334/99 e 238/05.

I rifiuti verranno gestiti secondo quanto previsto dalle normative vigenti nazionali e regionali con riferimento particolare al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali da attività produttive, commerciali e di servizi.

Per quanto riguarda gli scarichi si fa riferimento alla lettera d'impegno del CCAM di cui si allega copia nella relazione illustrativa. L'attivazione degli interventi sull'area D1 di regione Moretta è in ogni caso subordinata alla realizzazione di appropriati interventi di canalizzazione degli scarichi e di adeguamento e potenziamento del depuratore esistente in comune di Altavilla.

Per quanto riguarda la verifica di congruità dei contenuti della variante strutturale con il piano di classificazione acustica redatto ai sensi della LR 52/2000 risulta che la zona urbanistica D1 Regione Moretta, identificata nella verifica di congruità con il n° 3, risulta in classe acustica IV ovvero può ospitare attività di tipo artigianale con le seguenti caratteristiche:

valori di emissione inferiori o pari: tempo di riferimento diurno 60 Leq in dB(A)  
tempo di riferimento notturno 50 Leq in dB(A)  
valori di immissione inferiori o pari: tempo di riferimento diurno 65 Leq in dB(A)  
tempo di riferimento notturno 55 Leq in dB(A)

1. I parametri dimensionali da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

- Rapporto di copertura massimo 40%;
- Altezza massima degli edifici: 8 mt. calcolata all'intradosso della struttura (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria);
- Distanza strada = m. 20,00
- Distanza confini = m. 5,00
- Distanza fabbricati = m. 10,00 (tra fabbricati di qualsiasi tipo)
- Distanza dal corso d'acqua = m. 20,00 (di cui 15,00 m. introdotti come fascia di rispetto dalle "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI" e 5,00 m. per la piantumazione)

2. Per ogni unità produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio, all'interno del volume destinato alla produzione, di non oltre 130 mq. lordi e nel rispetto dei parametri dimensionali di cui al punto 1. del presente articolo.

3. Il PEC deve individuare al proprio interno la quota di aree da destinare a standard urbanistici in misura pari al 20% della superficie territoriale dell'area, in conformità ai disposti dell'art. 21, comma 1, punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. Non sono ammesse monetizzazioni per gli spazi da destinare a verde e parcheggi pubblici.

4. Oltre la fascia di rispetto del corso d'acqua è stata introdotto una fascia di 5,00 m. al fine di ricostituire un margine lungo i corsi d'acqua con speci vegetali autoctone. Inoltre qualsiasi intervento che si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.



5. Al fine di preservare l'integrità del paesaggio si introducono le seguenti prescrizioni costruttive che dovranno essere tutelate:

- le tipologie edilizie, geometrie dei volumi, coperture, materiali, colori dovranno derivare da una lettura attenta del territorio;
- la tipologia edilizia dovrà derivare dagli opifici presenti sul territorio;
- la geometria delle aperture deriverà da una rilettura degli esempi di archeologia industriale presenti nel Monferrato;
- i materiali e i colori faranno riferimento alla tradizione locale;
- le recinzioni saranno in ferro smaltato, a disegno semplice.
- i volumi il più possibile saranno mimetizzati mediante l'introduzione di alberature consistenti in speci vegetali autoctone.

6. Al fine di contenere la compromissione della componente suolo dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione realizzando superfici in piena terra in particolar modo per le aree di pertinenza degli edifici e sulle aree adibite a parcheggi

7. I singoli progetti finalizzati al rilascio del permesso di costruire, saranno corredati di elaborati tridimensionali dell'intervento, dovranno riproporre la soluzione finale e dar conto di come l'intervento si integra con l'ambiente circostante.

8. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC) dovrà contenere che alla zona D1 si accede dalla attigua viabilità pubblica S.P. 52 per Moncalvo mediante la realizzazione di un unico accesso, per ragioni di sicurezza stradale ed in conformità alle indicazioni che verranno fornite dal settore Viabilità della Provincia nonché l'attuazione preventiva delle necessarie opere di urbanizzazione primaria con specifico riferimento al potenziamento del depuratore ubicato nell'attiguo comune di Altavilla, in osservanza dei dettami della L.R. 13/1990 e s.mi.

9. L'attivazione degli interventi sull'area D1 di regione Moretta è in ogni caso subordinata alla realizzazione di appropriati interventi di canalizzazione degli scarichi e di adeguato potenziamento del depuratore esistente in comune di Altavilla.

10. Deve essere contenuta la compromissione della componente suolo favorendo la realizzazione di superfici permeabili in piena terra in particolar modo per le aree di pertinenza degli edifici e sulle aree adibite a parcheggi

11. La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.

ART. 10 - Aree agricole tipo E

#### Capo A Prescrizioni di carattere generale

Tutti gli interventi qui di seguito elencati dovranno garantire un buon inserimento all'interno dell'ambiente e del paesaggio.

La richiesta di concessione dovrà essere corredata da una documentazione approfondita dell'ambiente circostante.

Per ogni tipo di intervento da realizzare in zona E si richiede una progettazione coordinata all'area circostante che garantisca l'armonizzazione dell'intero nucleo.

Il progetto dovrà essere quindi corredato di:

- documentazione fotografica degli edifici già esistenti facenti parte del nucleo in cui sorge l'intervento in oggetto;
- particolari costruttivi
- relazione tecnica approfondita
- **relazione geologica e geotecnica come contemplato nell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA**

Per ogni tipo di intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "prescrizioni costruttive" sia per quanto riguarda i casi nuova costruzione, sia per quanto riguarda la dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato.

Gli interventi in zona agricola sono disciplinati secondo diverse condizioni, cioè:

## Capo B Nuove Edificazioni

1. In tali casi le concessioni per nuove edificazioni sono rilasciate unicamente a:
  - 1.1 coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, singoli o associati, secondo le disposizioni dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e smi
  - 1.2 titolari di aziende agricole in attività aventi terreno non inferiore a 20.000 mq. adibito ad uso agricolo. Le caratteristiche dimostranti l'effettiva attività dell'azienda agricola (fatturato dei due anni precedenti la richiesta di concessione, fatture di acquisto di materiali e macchinari necessari per la conduzione dell'attività) dovranno essere descritte dal richiedente unitamente alla richiesta di concessione. Qualora il richiedente non abbia in atto un'attività agricola al momento della richiesta di concessione ma intenda impiantare un'attività agricola ex novo, dovrà – all'interno dell'atto di impegno descritto all'art. 25 della L.R. n. 56/77 – impegnarsi a dimostrare l'effettiva realizzazione dell'attività agricola entro e non oltre due anni dal momento del rilascio della concessione. L'atto di impegno stabilirà l'importo dell'ammenda da applicare in caso contrario. Tale ammenda non potrà essere inferiore al valore dell'immobile valutato in termini di € 774,68 (L. 1.500.000) al mq. di superficie abitabile.
  - 1.3 Al momento del rilascio dell'abitabilità il proprietario (definito secondo la descrizione di cui ai punti 1.1 e 1.2) dell'immobile dovrà impegnarsi a richiedere per se stesso certificato di residenza nell'immobile in questione entro 30 gg. dal rilascio del documento stesso. Se il proprietario dell'immobile non avrà richiesto e ottenuto entro tale data il certificato di residenza sarà applicata un'ammenda pari a € 25,82 (L. 50.000) per ogni giorno di ritardo.

2. Ai soggetti di cui al punto 1.1 sono consentiti interventi per la nuova costruzione di:

- abitazioni ad uso agricolo;
- fabbricati a servizio dell'attività agricola.

Ai soggetti di cui al punto 1.1 sono consentiti interventi non onerosi per la nuova costruzione di:

- abitazioni;
- fabbricati a servizio dell'attività agricola.

I limiti e le modalità per la realizzazione delle opere di cui sopra sono specificate ai seguenti punti 3, 4, 5 e 6.

3. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art. 25, comma 12 della L.R. n. 56/77 e smi e qui seguito richiamati:
  - a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
  - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
  - c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
  - d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
  - e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. In misura non superiore a 5 ettari per azienda;
  - f) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq.

4. L'altezza massima dei fabbricati ad uso residenziale è fissata in mt. 7,50.

Le cubature destinate a "residenza al servizio dell'azienda agricola" non deve superare i limiti di cui all'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 e smi ovvero 1500 mc.

Per quanto riguarda l'onerosità della concessione si richiamano i disposti di cui all'art. 9 della legge n. 10/77.

5. Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, ove essa è richiesta per l'edificazione a scopi residenziali, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non

contigui (ovvero siti sul territorio di comuni limitrofi) a quello su cui sorgerà l'immobile. Si richiamano in proposito i disposti di cui al 19 comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e smi.

6. I fabbricati a servizio dell'attività agricola (per cui è prevista un'altezza massima di mt. 7,50) non sono conteggiati nel computo dei volumi, ma devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- su tutto il territorio stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri avicoli, concimaie, ecc. dovranno essere collocate ad almeno 25 m. di distanza dall'abitazione dei richiedente ed ad almeno 75 m. dall'abitazione di altro confinante;
- inoltre quando l'intervento di cui sopra interessa zone limitrofe ad aree di tipo A, B, C, e D stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri avicoli, concimaie, ecc. dovranno essere realizzate ad almeno 150 m. dai confini delle aree A, B, C, D.

Si specifica che per la collocazione di scuderie di carattere amatoriale (destinate quindi al ricovero di un unico capo), le normative di carattere igienico e la distanza dal confine, dovranno essere valutate in ogni singolo caso dagli uffici competenti dell'ASL non rientrando nella categoria sopraelencata di "stalle".

Per la realizzazione di fabbricati destinati al servizio dell'attività agricola la superficie coperta non dovrà comunque superare il rapporto di 1/8 calcolato sulla superficie complessiva di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori abitativi o di servizio nelle zone agricole, sopra descritti, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;**
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 2° comma del presente articolo;
- c) il vincolo del trasferimenti di cubatura;
- d) le sanzioni, l'osservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Tutte le nuove costruzioni destinate alla residenza dovranno rispettare le prescrizioni particolari contenute all'art. 14 delle presenti norme.

7) Per i soggetti, anche non imprenditori agricoli è consentita la costruzione di piccoli fabbricati di servizio ad uso ricovero attrezzi agricoli, aventi superficie coperta non superiore a 10 mq., altezza media all'intradosso del solaio non superiore a mt. 2,50 e numero dei piani non superiore ad uno (anche se localizzati su terreno acclive).

I materiali e la tipologia edilizia devono richiamare, per quanto possibile la tradizione locale. È escluso l'uso di materiali non tradizionali (quali prefabbricati, blocchi di cemento, ecc.)

Tali fabbricati devono essere realizzati in muratura di mattoni o tufo (faccia vista o intonacata), e muniti di copertura in cotto con tetto a falda; o con altri sistemi tradizionali in modo da armonizzarsi, sotto il profilo architettonico e urbanistico, con l'ambiente costruito circostante.

Per i bassi fabbricati di cui sopra il lotto minimo d'intervento dovrà essere non inferiore a 3.000 mq

La distanza minima dal confine e dagli edifici esistenti della stessa proprietà non deve essere inferiore ai 5 m. La distanza minima dei bassi fabbricati dai fabbricati residenziali esistenti sulle proprietà confinanti non deve essere inferiore ai 5 m. 10 m. nel caso anche una sola parete dei due fabbricati sia finestrata. Non è consentito l'allaccio ai pubblici servizi.

In ogni caso l'intervento è subordinato ad atto di vincolo al mantenimento dell'immobile alla destinazione agricola ai sensi del comma 7, art. 25 della l.r. 56/77.

### Capo C Edifici Esistenti

Gli interventi che interessano edifici esistenti in zona di tipo E sono rivolti alla conservazione e alla valorizzazione dell'edificio di tipo agricolo, ai suoi rapporti con l'ambiente circostante e con l'attività lavorativa tipica del territorio del comune di Vignale.

Nei fabbricati e negli edifici già esistenti in area agricola al momento della richiesta di concessione è

consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito solo nei seguenti casi:

- a) ad altra destinazione (per esempio da destinazione abitativa o di pertinenza di essa - alla destinazione d'uso agricola e/o agrituristica) limitatamente ai soggetti di cui al punto 1.1 e 1.2 capo B del presente articolo;
- b) da destinazione d'uso agricola e destinazione residenziale, o turistico-ricettiva, ovvero da destinazione residenziale connessa alla conduzione agricola e destinazione residenziale non avente alcun legame con il lavoro agricolo, a chi ne richieda regolare concessione previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

Gli interventi relativi a edifici esistenti richiesti da coltivatori diretti o da titolari di aziende agricole in attività sono disciplinati – per quanto riguarda l'onerosità ovvero la gratuità dell'intervento – secondo gli stessi criteri espressi all'art. 9 della L. n. 10/77.

Si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni che regolano il settore contenute nella legislazione nazionale e regionale in vigore (L. 17.05.1983, n. 217 – L.R. 15.04.1985 n. 31).

Pertanto l'apertura dell'attività agrituristica che non comporti l'esecuzione di interventi edilizi non costituisce cambiamento di destinazione d'uso se esercitato in edifici già a destinazione agricola.

#### Interventi edilizi ammessi in zona agricola in casi di recupero di edifici esistenti.

**Sono consentiti gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.**

**E' altresì ammesso l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.**

**c. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005.**

Fermo restando che – all'interno delle zone di tipo E – ogni intervento deve essere principalmente finalizzato all'utilizzo del volume, delle caratteristiche architettoniche e delle destinazioni d'uso esistenti, sono consentiti interventi di:

1. opere interne
2. manutenzione ordinaria
3. manutenzione straordinaria
4. Restauro e risanamento conservativo
5. Ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari ovvero di nuovi spazi al servizio dell'attività agricola, all'interno delle cubature già esistenti. Gli interventi di recupero dei volumi esistenti saranno conteggiati nel calcolo finalizzato all'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
6. Adeguamento delle altezze utili interne in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione, finalizzando tale intervento al raggiungimento di un'altezza minima:
  - nel caso di solai piani: di ml. 2,70 per i locali abitabili e di ml. 2,40 per i locali destinati a servizi igienici;
  - nel caso di solai mansardati: **vengono prese in considerazione le altezze contenute nella L.R. 6 agosto 1998 n.21 sul recupero ai fini abitabili dei sottotetti**  
L'adeguamento delle altezze utili interne, non deve rappresentare aumento di superficie utile che viene invece qui di seguito classificato e disciplinato come "sovralzo". **SOPPRESSO**
7. Demolizione delle superfetazioni e delle pareti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto

urbanistico e architettonico, elemento di interesse documentario.

8. Demolizione delle parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di vista strutturale, rappresentanti fattori di pericolo.
9. Demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti nel caso che vi siano gravi e irreparabili condizioni di degrado dal punto di vista statico.
10. Sovralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative esistenti. Nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste nel Codice Civile, tali interventi sono consentiti esclusivamente nel caso di edifici rappresentanti – allo stato di fatto – un'unica unità immobiliare e sono finalizzati al raggiungimento – allo stato finale – di una superficie abitabile utile complessiva di 150 mq. anche distribuita nel numero massimo di due unità abitative.  
Il sovrizzo (consistente nella modifica dell'allineamento del filo di gronda e del livello del colmo del tetto) potrà interessare l'intero perimetro della parte coperta dell'edificio. Il sovrizzo del filo di appoggio interno dei puntoni ovvero del solaio dovrà essere contenuto nella misura di cm. 80 e così pure il sovrizzo del colmo del tetto. L'inclinazione del tetto non dovrà superare i 37°.  
Gli spazi sottotetto saranno ritenuti abitabili solo nel caso del raggiungimento di un'altezza media di ml. 2,70 e di un'altezza minima di ml. 1,80. **Punto 10. SOPPRESSO**
11. Sovralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo degli spazi destinati alla conduzione dell'attività agricola, nell'ambito di fabbricati facenti parte di un'azienda agricola in attività. L'altezza massima dell'edificio a destinazione agricola non potrà superare i ml. 7,00. Sono ammesse deroghe per i volumi tecnici (silos, torrette per coclee, macchinari, ecc...) ed anche per fabbricati che debbano ospitare elementi tecnici (macchinari o altro). **Punto 11. SOPPRESSO**
12. Ampliamenti – contenuti entro il 20% della superficie utile netta – finalizzati al miglioramento della qualità abitativa dell'edificio – a destinazione residenziale esistente. Nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste dal Codice Civile, tali interventi sono consentiti esclusivamente nel caso di edifici rappresentanti, allo stato di fatto, un'unica unità immobiliare e sono finalizzati al raggiungimento – allo stato finale – di una superficie abitabile utile massima complessiva di mq. 150 anche distribuiti in due unità abitative.  
Sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti
13. Ampliamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo degli spazi destinati alla conduzione dell'attività agricola, nell'ambito di fabbricati facenti parte di un'azienda agricola in attività. L'altezza massima dell'edificio a destinazione agricola non potrà superare i ml. 7,00. Sono ammesse deroghe per i volumi tecnici (silos, torrette per coclee, macchinari, ecc...) ed anche per fabbricati che debbano ospitare elementi tecnici (macchinari o altro).  
Nell'ambito di complessi edilizi facenti parte di un'azienda agricola in attività non sono previsti indici di densità fondiaria. La superficie coperta non dovrà comunque superare il rapporto di 1/3 calcolato sulla superficie di pertinenza del complesso edilizio in oggetto.
14. Nuova costruzione di bassi fabbricati ( vedasi definizione all'art. 3 delle presenti NTA) ad uso autorimessa nella misura massima di mq. 25 per ogni unità abitativa.
15. Realizzazione di piccoli vani di sgombero (ricovero attrezzi agricoli, ecc..) in misura non superiore a mq. 10 di superficie coperta per ogni unità abitativa.

Gli interventi di cui ai numeri 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. saranno consentiti solo ed esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare a tale scopo i fabbricati esistenti.

Essi dovranno essere proposti alla luce della stesura di un piano progettuale di massima, esteso all'intera cellula edilizia che illustri in modo chiaro le caratteristiche architettoniche della parte di proprietà del richiedente ed anche, sommariamente, le proprietà confinanti. Tale documentazione potrà essere limitata ad una documentazione fotografica esauriente e ad uno schema compositivo sommario onde fornire alla C.I.E. Una conoscenza completa dell'immobile esaminato e del suo intorno.

Tale piano sarà finalizzato, oltrechè al migliore utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa

- all'eliminazione degli elementi deturpanti;
- alla dotazione, di aree destinate a parcheggio privato, all'interno dell'area interessata;
- all'eliminazione dei fenomeni di intralcio del traffico pubblico mediante la realizzazione di un arretramento della recinzione o dell'ingresso carraio.

Tutti gli interventi di cui sopra sono ammessi unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio in oggetto e degli edifici circostanti.

Allo scopo di favorire la conservazione e la tutela delle costruzioni esistenti in zona E sono tollerate per gli edifici esistenti – non soggetti ad interventi che modifichino le quote dei solai – le altezze qui di seguito indicate:

- nel caso di solai piani: di ml. 2,50 per i locali abitabili e di ml. 2,20 per i locali destinati a servizi igienici;
- nel caso di solai mansardati: **vengono prese in considerazione le altezze contenute nella L.R. 6 agosto 1998 n.21 sul recupero ai fini abitabili dei sottotetti**

Le caratteristiche architettoniche di tutti gli interventi da realizzare in zona E dovranno essere rigorosamente coerenti con la tipologia originaria del tessuto edilizio del nucleo storico di Vignale in conformità a quanto prescritto all'art. 16 delle presenti norme.

Qualora le caratteristiche architettoniche dello stato di fatto del fabbricato in questione non siano conformi alle condizioni descritte all'art. 16 delle presenti NTA il rilascio di concessione o autorizzazione sarà subordinato alla stesura di un progetto particolareggiato che preveda il sostanziale miglioramento delle caratteristiche di qualità estetica.

#### Capo D      Attività diverse dall'attività agricola site in zona E

Qualora esistano in zona agricola attività artigianali o produttive (già in atto al momento della stesura di questo PRGC) – laddove ve ne sia l'effettiva necessità – è consentito un ampliamento pari al 50% della superficie coperta e chiusa già esistente.

Non dovrà comunque essere superato un rapporto tra la Superficie coperta e la Superficie di pertinenza dell'attività pari al 50%.

Tali ampliamenti saranno soggetti al regime concessorio oneroso ed alla realizzazione dei servizi relativi ai tipi di attività in base a quanto prescritto all'art. 21, comma 1, della L.R. n. 56/77.

#### **ART. 10bis Strutture turistico-ricettive in zona E**

**Si sono individuati cartograficamente gli edifici, campiti in scuro, in cui è ammesso per le tre strutture sotto elencate, il cambio di destinazione d'uso a turistico-ricettiva, e precisamente:**

- Bordona (al confine con il Comune di Fubine)
- Molignano ( al confine con il Comune di Altavilla)
- Morneto ( S.P. per Casorzo)

**E' stata evidenziata inoltre per ciascuna struttura la perimetrazione dell'area su cui può insistere la funzione turistico-ricettiva.**

**Gli interventi ammessi sono:**

**1. opere interne**

**2. manutenzione ordinaria**

**3. manutenzione straordinaria**

**4. restauro e risanamento conservativo**

**5. ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B**

**6. adeguamento delle altezze utili interne in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione, finalizzando tale intervento al raggiungimento di un'altezza minima:**

- nel caso di solai piani: di ml. 2,70 per i locali abitabili e di ml. 2,40 per i locali destinati a servizi igienici;

- nel caso di solai mansardati: vengono prese in considerazione le altezze contenute nella L.R. 6 agosto 1998 n.21 sul recupero ai fini abitabili dei sottotetti

7. demolizione delle superfetazioni e delle pareti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto urbanistico e architettonico, elemento di interesse documentario.

8. demolizione delle parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di vista strutturale, rappresentanti fattori di pericolo.

9. demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti nel caso che vi siano gravi e irreparabili condizioni di degrado dal punto di vista statico.

10. ampliamento della superficie a destinazione residenziale già esistente in misura non superiore al 20% di superficie netta utile (SNU).

Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005

Le caratteristiche tecnico-costruttive degli interventi dovranno essere improntate sulla valorizzazione del paesaggio attraverso il recupero della tradizione locale circa le tipologie edilizie, i dettagli costruttivi, i materiali, i colori e quanto prescritto nell' art.16 "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi".

La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 37 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.

#### **ART. 10<sup>ter</sup> Previsioni UNESCO da applicare in zona E**

Per la salvaguardia e la tutela del territorio ricadente in zona E si introducono le seguenti prescrizioni estratte dall'art. 39 delle presenti N.T.A.

#### **1. Indirizzi per la tutela delle componenti naturali e paesaggistiche**

##### **1.1. Tutela del sistema idrografico**

a. Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano di tutela delle Acque.

b. In ogni caso occorre garantire che:

- si renda necessario sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di ingegneria naturalistica;

- qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua – quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguirne il mantenimento e la tutela.

##### **1.2. Tutela dei sistemi geomorfologico e naturalistico e localizzazione di nuovi impianti**

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

b. E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse.

**c. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.**

**1.3. Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade panoramiche)**

**a. Non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario**

**b. Per le strade di costa e di crinale e dei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari che sono considerate elementi di elevato interesse paesaggistico caratterizzanti l'area della candidatura UNESCO. Nelle fasce di rispetto delle strade di crinale e di fondovalle sono vietate nelle aree agricole la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne, per una fascia di idonea profondità da entrambi i lati della strada.**

**c. Sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.**

#### **1.3.1. Ripristino delle alterazioni**

**a. Occorre incentivare il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche. Tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate nei manuali elencati nell'allegato.**

#### **1.3.2. Modifica alla trama del paesaggio agrario**

**a. Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o 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.**

#### **1.3.3. Viabilità ad uso agricolo**

**a. E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una lunghezza massima di m. 3, sono ammesse deroghe fino a m. 5; solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.**

#### **1.3.4. Edifici ed aree a forte impatto visivo**

**a. I piani regolatori individuano gli edifici e le aree a forte impatto visivo per i quali è necessario prevedere la riqualificazione;**

**b. gli interventi su tali edifici ed aree devono essere assoggettati a progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, regolamentazione delle insegne pubblicitarie. e il controllo dell'inquinamento luminoso, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.**

### **2. Indirizzi per gli interventi nelle aree rurali**

**L'amministrazione comunale persegue la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario e dei sistemi edifici storici.**

#### **2.1. Interventi sullo stato fertile del suolo**

**a. Sono vietate alterazioni significative dello stato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.**

#### **2.2. Mantenimento della trama agricola**

**a. Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazione del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.).**



### **2.3. Mantenimento della morfologia del terreno**

**a. Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.).**

### **2.4. Conservazione dell'assetto agrario**

**a. Occorre perseguire la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).**

### **2.5. Interventi sui vigneti**

**a. Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.**

**b. Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.**

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

### **2.6. interventi negli insediamenti rurali**

#### **2.6.1. Interventi ammessi**

**a. Sono consentiti gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.**

**b. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.**

**c. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005.**

#### **2.6.2. Modalità costruttive**

**a. Recupero delle tipologie edilizie e aggregative;**

**- conservazione delle tecniche costruttive originarie;**

**- conservazione delle geometrie esistenti;**

**- conservazione della pendenza delle falde;**

**- conservazione della composizione dei prospetti e delle dimensione e tipologie delle aperture esterne (finestre, porte, portoni etc.);**

**- utilizzo di materiali esclusivamente derivante dalla tradizione locale;**

**- utilizzo di colori derivante dalla tradizione locale.**

### **ART. 11 - Attività di carattere agricolo intercluse nell'abitato**

Nei casi di attività di carattere agricolo esistenti, intercluse nell'abitato e risultanti dall'effettivo esame dello stato di fatto, sono ammessi tutti i piccoli interventi strettamente attinenti alla conduzione agricola dell'immobile e compatibili con le prescrizioni delle presenti Norme con l'esclusione degli interventi che possano – a discrezione della Commissione Edilizia – compromettere le condizioni paesaggistico ambientali della zona e la destinazione espressa a livello programmatico all'interno di questo PRGC.

**Per quanto riguarda la salvaguardia della qualità ambientale si rimanda al punto 2.6.2 dell'art.10bis "Previsioni UNESCO da applicare in zona E".**

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-**

**6656 del 15/07/2002” redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell’art. 38 “Prescrizioni geologiche” delle presenti NTA.**

**ART. 12 - Attività produttive in zona isolata**

Sono classificati all'interno di questa categoria gli edifici a destinazione produttiva od artigianale esistenti, collocati in zona isolata, espressamente individuati alla cartografia in scala 1:10.000 e/o in scala 1:2000.

All'entrata in vigore del presente PRGC il Sindaco potrà emettere ordinanza al fine di eliminare l'effetto visuale negativo provocato dall'edificio oggetto di questo articolo, imponendo interventi di piantumazione e di arredo verde come descritto al punto 3 dell'art. 9 delle presenti NTA.

In questi nuclei sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B. Nei casi di ristrutturazione di tipo B è ammesso il recupero dei volumi esistenti.
4. ampliamento contenuto entro il limite del 20% della superficie utile netta fino ad un massimo di mq. 250;
5. sopraelevazione con incremento di superficie utile nel rispetto di quanto precisato al precedente punto 4; **punto 5. SOPPRESSO**
6. mutamento di destinazione d'uso entro i limiti previsti dall'art. 2 delle presenti norme;
7. opere interne.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo 50% della superficie coperta;
- altezza massima degli edifici mt. 8,00 (esclusi gli impianti tecnici che potranno avere l'altezza necessaria)
- distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza dell'edificio in progetto con un minimo di mt. 5,00.

Per un corretto utilizzo delle aree a destinazione produttiva o artigianale e per un buon inserimento nell'ambiente circostante, per ogni intervento dovranno altresì essere garantite le condizioni descritte ai seguenti punti 1, 2, 3 e 4:

1. dovranno essere dismesse aree per parcheggio ad uso pubblico, da individuare una posizione adeguata, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) nei casi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione che interessino edifici esistenti dovrà essere destinata ad uso pubblico una superficie pari al 10% della superficie coperta esistente;
  - b) nei casi di interventi di ampliamento o nuovo impianto dovrà essere destinata ad uso pubblico un'area calcolata in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 punti 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.,
2. dovranno essere individuate, all'interno del lotto, zone per parcheggio di uso privato, secondo le prescrizioni della legge n. 122/89, precisate dalla Circ. 14/07/1993 n. 12 URE pubblicata su BUR n. 29 del 21/07/1993;
3. dovrà essere realizzata, all'interno del lotto, una piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua onde raggiungere una completa mascheratura dell'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti. **Dovranno essere impiegate esclusivamente speci vegetali autoctone.**
4. Si precisa inoltre che – limitatamente agli impianti con superficie coperta superiore a mq. 500 – è concessa la possibilità di realizzare una unità abitativa che rispetti la misura massima di 120 mq. di superficie utile netta. Tale spazio rientrerà nel calcolo del rapporto di copertura massimo suindicato.

Tutti gli interventi relativi a questo tipo di edifici dovranno essere sottoposti alla stipula di una concessione convenzionata come previsto all'art. 49 punto 5 della L.R. 56/77.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni specificate al seguente articolo "Prescrizioni di carattere costruttivo per tutti gli interventi edilizi".

Le parti di tali aree interessate da condizioni di frana sono inedificabili. **SOPPRESSO**

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.**

ART. 13 - Area destinata ad attività sportiva, turistico/alberghiera, di proprietà e gestione private / "Fons Salera"

**Ogni intervento relativo all'area "Fons Salera" è sottoposto al rilascio di permesso di costruire convenzionato.**

**La realizzazione delle tre zone, (zona 1. 2. 3.), introdotte per semplificare la lettura delle tipologie d'intervento sull'area Fons Salera, dovrà essere sottoposta a quanto previsto dalla Relazione geologico-tecnica , scheda di dettaglio-area di utilizzo n.8 e n.9, redatta dal dott. Riccardo Ferretti che specifica nelle prescrizioni generali quanto segue:"In relazione alla modesta soggiacenza di falda e alla difficoltà di drenaggio dell'areale in questione è vietata la realizzazione di vani con quota di calpestio al sotto dell'altimetria di almeno + 0,5 m. dal p.c. e non è, pertanto, ammessa la formazione di piani interrati e seminterrati. E', altresì fatto obbligo di mantenere l'opera idraulica esistente al fine di garantirne l'efficienza ed il corretto smaltimento dei deflussi. Relativamente all'assetto geologico-geomorfologico-geolitologico sopradescritto, per qualsiasi intervento edificatorio sul suolo o che comunque comporti un incremento delle sollecitazioni su quest'ultimo, s'impone, oltre a quanto sopra, di effettuare uno studio geologico e geotecnico, da attuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal DPR 328/2001".**

**Ogni zona – e cioè la zona 1, la zona 2 e la zona 3 – dovranno avere un autonomo accesso alla viabilità esistente.**

Il complesso "Fons Salera" comprenderà attrezzature sportive, culturali e turistico ricettive, come qui di seguito chiarito.

Nella zona 1. potranno essere realizzate attrezzature sportive aperte: campi da gioco, piscine, spazi attrezzati per lo svago, etc.

La superficie pavimentata o impegnata dalle attrezzature (piscine, spazi coperti e/o chiusi e campi da gioco) non potrà superare il 60% dell'intera superficie della Zona 1.

La restante parte dovrà essere sistemata a verde, **con particolare attenzione alla realizzazione della piantumazione lungo i lati nord ed est.**

In questa zona potrà essere realizzata una volumetria massima di 900 mc. strettamente pertinente alle attività prima elencate. In tale spazio chiuso potranno essere collocati spogliatoi, servizi igienici, vani tecnici, **centro benessere**, luoghi per il ristoro, etc.

Le nuove costruzioni:

dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima – misurata dal piano di campagna – pari a: ml. 3.20 al filo di gronda e ml. 4.60 al colmo di tetto.
- distanza minima dal ciglio stradale: secondo il successivo art. "Distanza dalle strade"
- distanza minima dal confine : 0.00 ml. se preesistono costruzioni sul lotto del confinante  
5,00 ml se non preesistono costruzioni sul lotto del confinante

Nella zona 2, già interessata da costruzioni preesistenti, potranno essere realizzati interventi di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia
- d) **sopraelevazione destinata all'adeguamento delle altezze utili interne SOPPRESSO**
- e) demolizione
- f) mutamento di destinazione d'uso
- g) recupero volumi esistenti
- h) opere interne

In relazione all'intervento g) si specifica che la superficie utile non potrà essere aumentata in misura superiore al 30% oltre la superficie utile esistente.

**Dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione del verde e della piantumazione lungo il lato est.**

Nella zona 3, potranno essere realizzati interventi di sistemazione esterna, di pavimentazione e di costruzione **esclusivamente con strutture provvisorie**. (per esempio quinte mobili, palcoscenici, gazebo, etc...). La superficie pavimentata impegnata dalle attrezzature non potrà superare il 40% dell'intera superficie della Zona 3. La restante parte dovrà essere sistemata a verde e **dovrà essere piantumata lungo i lati est ovest e sud.**

- la progettazione dell'intervento approfondita al livello di "progettazione architettonica" contiene:
  - per gli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare: piante di tutti i piani, tutti i prospetti, le sezioni principali con una rappresentazione non inferiore alla scala 1:200 e particolari costruttivi
  - per le sistemazioni esterne: planimetria dettagliata in scala adeguata, prospettive, vedute d'insieme e particolari costruttivi
  - **restituzioni grafiche tridimensionali** e foto aeree rappresentanti in modo ben identificabile le caratteristiche della zona interessata, i suoi rapporti con l'ambiente circostante, le caratteristiche significative dei vari fabbricati.
- **Per la realizzabilità degli interventi si rinvia alla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti.**
- **La convenzione, la cui bozza verrà allegata alla richiesta di permesso di costruire, dovrà disciplinare anche:**
  - il programma complessivo d'intervento
  - la ripartizione dei comparti
  - lo schema temporale destinato a coordinare la realizzazione degli interventi e le relative opere di infrastrutturazione (tale schema temporale dovrà inequivocabilmente stabilire che prima del rilascio di autorizzazione o concessione per qualsiasi tipo di intervento, all'interno dell'intera area di proprietà del richiedente, si dovrà procedere al riordino ed alla demolizione delle superfetazioni
  - la definizione delle condizioni per il pagamento di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione
  - le forme di penalizzazione a carico del privato che realizza l'intervento previste nel caso di mancata realizzazione delle opere ovvero di mancata conformità alle indicazioni fornite alle righe di questo articolo e meglio specificate dal progetto presentato per la richiesta di concessione
  - il dimensionamento dell'area da destinare a parcheggio in relazione al numero presunto di fruitori dell'insediamento
  - il rapporto tra la superficie pavimentata e la superficie da destinare a verde, **il progetto del verde con l'indicazione dell'essenze che si intendono impiegare e la disposizione sulle singole zone;**
  - **le caratteristiche tecnico-costruttive degli interventi sia volumi sia sugli spazi aperti che dovranno essere improntati sulla valorizzazione del paesaggio attraverso il recupero della tradizione locale circa le tipologie edilizie, i dettagli costruttivi, i**

**materiali, i colori e quanto prescritto nell' art.16 "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi".**

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.**

ART. 14 Edifici isolati di recente costruzione ad esclusiva destinazione residenziale RR/I

Sono compresi all'interno di questa classificazione quelle costruzioni a destinazione residenziale realizzate in epoca recente e che non rappresentano alcuna relazione con l'attività agricola della zona.

Le condizioni qui di seguito elencate potranno essere applicate agli edifici aventi queste caratteristiche, anche qualora essi non siano espressamente individuati in cartografia.

Essi dovranno essere classificati quali edifici di tipo RR/I in base a sopralluogo effettuato dal tecnico comunale.

Qualora le caratteristiche architettoniche dello stato di fatto del fabbricato in questione non siano conformi alle condizioni descritte all'art. 16 delle presenti N.T.A. Il rilascio di concessione o autorizzazione sarà subordinato alla stesura di un progetto particolareggiato che preveda il sostanziale miglioramento delle caratteristiche di qualità estetica e **l'integrazione dell'edificio nel paesaggio. Pertanto gli elaborati grafici dovranno contenere le restituzioni tridimensionali dell'edificio ad intervento avvenuto con viste che lo relazionino all'ambiente circostante.**

Nelle aree interessate da questo tipo di costruzione, gli interventi devono tendere principalmente al miglioramento delle condizioni di funzionalità, di abitabilità, di agibilità e di fruibilità dei fabbricati esistenti e dei lotti interclusi nelle aree già urbanizzate, nonché al miglioramento della tipologia architettonica dell'edificio esistente e delle sue pertinenze.

Sono ammessi i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. ristrutturazione edilizia
4. ampliamento del 20% della superficie utile esistente fino ad un massimo di 150 mq.
- 5. sopraelevazione con incremento della superficie utile pari a quanto indicato al precedente punto 4. SOPPRESSO**
6. demolizione
7. nuova costruzione solo se in seguito a demolizione, con recupero della volumetria preesistente ed ampliamento del 20% della superficie utile esistente fino a un massimo di 150 mq. oltre alla superficie oggetto della demolizione
8. mutamento di destinazione d'uso
9. recupero volumi esistenti
10. opere interne.

E' consentito l'incremento del numero delle unità abitative, nell'ambito di interventi di ampliamento dell'edificio esistente, escludendo comunque la costruzione di volumi indipendenti dall'edificio principale già esistente.

In relazione agli interventi 4, 7, si danno le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dal ciglio stradale: secondo le prescrizioni fornite all'art. "Distanza dalle strade per i nuovi fabbricati, per le opere di ampliamento e per le recinzioni" delle presenti norme
- distanza minima dal confine : si vedano le prescrizioni di cui all'art. 3 delle presenti NTA
- altezza massima dei fabbricati : ml. 7,50

Nelle aree di questo tipo non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie dell'area in proprietà, tenendo conto del fatto che nel calcolo della parte coperta dovranno essere considerati tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia.

Per esigenze di carattere funzionale legate alle condizioni abitative (per es: realizzazione di vani tecnici ovvero di scale o di altri tipi di comunicazione tra i piani), è consentito un ampliamento massimo di 35 mq. di S utile, anche quando il raggiungimento di questa quantità conduca al superamento del rapporto di copertura sopra indicato.

Per ogni tipo di intervento si richiede una progettazione coordinata all'area circostante che garantisca l'armonizzazione con il paesaggio circostante.

Il progetto dovrà essere quindi corredato di:

- documentazione fotografica dell'edificio già esistente;
- particolari costruttivi;
- relazione tecnica approfondita.

La realizzazione degli interventi sopra elencati dovrà essere completata con alberature, piantumazione, sistemazione verde, ed altre opere destinate ad armonizzare gli edifici, unificandone la sistemazione esterna e migliorandone l'inserimento nell'ambiente.

Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto del successivo articolo "prescrizioni costruttive", sia per quanto riguarda i casi di ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, sia per quanto riguarda la dotazione di aree esplicitamente destinate a verde e a parcheggio privato.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.**

#### ART. 15 Aree di tipo F per servizi

Le indicazioni contenute nella cartografia di P.R.G.C. circa la destinazione d'uso delle singole aree per servizi non possono subire variazioni se non con le procedure di cui alla L. 3/1/78 n.1 art. 1 comma 4°.

Fanno eccezione a questo dispositivo le attrezzature classificate con simbolo "F/X" (**Caserma dei Carabinieri**) alla Tavola in scala 1: 2.000 facente parte di questo P.R.G.C. In tale area il cambio di destinazione d'uso potrà essere consentito con semplice deliberazione del Consiglio Comunale. Tale deliberazione costituirà automaticamente variante al P.R.G.C.

Nelle aree di tipo F ogni intervento di carattere edilizio o di sistemazione esterna è sottoposto al rilascio di autorizzazione da parte della commissione igienico edilizia.

L'utilizzo delle aree e degli immobili classificati all'interno di questo PRGC come "aree di tipo F" dovrà in ogni caso essere finalizzata all'utilizzo di carattere pubblico anche quando l'intervento sia realizzato da soggetto privato.

In tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto alla redazione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale, che ne definirà l'utilizzo pubblico.

Per ogni destinazione si rimanda alla legislazione specifica del settore.

Tutti gli interventi edificatori dovranno sottostare alle disposizioni in cui all' **art. 16** "Prescrizioni di carattere costruttivo" delle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione di edifici già esistenti dovranno adeguarsi alle prescrizioni definite all'art. 5 delle presenti N.T.A. - Aree di tipo A - in relazione alla classificazione (A.1, A.2 o A.3) risultante dalla tavola in scala 1 : 1.000 facente parte di questo PRGC.

Gli eventuali interventi di nuova costruzione, qualora interessino zone al di fuori delle aree di tipo A, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni previste per le aree di tipo B e cioè:

- densità fondiaria (vedasi art. 3 di queste NTA): 0,8 mc/mq.
- distanza minima dal ciglio stradale: secondo gli allineamenti esistenti se non in contrasto con

- norme specifiche di settore;
- distanza minima dal confine: si veda quanto indicato all'art. 3 delle presenti Norme
- altezza massima dei fabbricati : ml. 7,50

In ogni caso non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura pari al 50% della superficie interessata.

L'area destinata a parcheggio pubblico situato in Vignale nei pressi della circonvallazione per Camagna sarà utilizzabile unicamente come parcheggio a raso, solo a seguito di un'accurata indagine geognostica con verifiche di stabilità che indichino le più opportune opere di bonifica e sistemazione. In ogni caso sono da sconsigliarsi tagli del versante e riporti di terreno, sono unicamente ipotizzabili limitati livellamenti.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.**

ART. 16 Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi

**Vengono di seguito riportate delle prescrizioni costruttive, ove ritenuto necessario meglio dettagliate all'interno degli articoli delle singole aree, al fine di garantire la qualità architettonica e le peculiarità del tessuto edilizio esistente e del paesaggio. Per il raggiungimento di tale obiettivo tali prescrizioni dovranno interagire con quelle contenute nell'art. 39 delle presenti norme.**

Le prescrizioni qui di seguito esposte interessano tutte le zone del territorio comunale e – quindi – tutti gli interventi elencati agli articoli precedenti.

In tutti gli interventi edilizi previsti, su tutto il territorio comunale, per le opere interne ed esterne, si richiama ad un'impostazione generale che dovrà essere rispettosa **della storia del luogo, del tessuto edilizio esistente, degli spazi aperti, delle colline vitate e di tutto quanto concorre a definire la qualità del paesaggio**, tendendo alla rimozione delle superfetazioni e dei materiali estranei alle caratteristiche costruttive originarie della zona, al fine di raggiungere il recupero delle caratteristiche autentiche dell'ambiente abitato e del paesaggio.

Pertanto, si rimanda alla commissione edilizia il compito di valutare, in ogni caso specifico, le caratteristiche di finitura e di inserimento nell'ambiente riconoscendo a questo organo la facoltà di aggiungere, alla luce di particolari condizioni paesaggistico/ambientali, ulteriori indicazioni, oltre a quelle qui di seguito elencate che dovranno comunque essere rispettate.

**Qualsiasi intervento dovrà garantire la qualità architettonica edilizia perseguibile attraverso:**

- **il recupero di tipologie edilizie ed aggregative locali;**
- **l'impiego di tetti a falde con inclinazione derivante dagli edifici esistenti;**
- **l'utilizzo di materiali e di particolari costruttivi (cornicioni, davanzali, marcapiani, zoccolature, comignoli, serramenti esterni, portoni, portali, inferriate, etc..) derivanti dalla tradizione costruttiva locale;**
- **l' utilizzo per i prospetti di intonaci e colori derivanti dalla tradizione locale;**
- **l'utilizzo per tutti gli elementi che compongono l'involucro edilizio di colori e materiali, derivanti dalla tradizione locale.**

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti approvati, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi dettagliati, con specifica indicazione di tutti i materiali che verranno utilizzati. **Tra gli elaborati grafici, per gli interventi di ampliamento, di nuova costruzione, di variazione sostanziale dell'involucro edilizio, dovranno essere fornite simulazioni tridimensionali in grado di restituire fedelmente l'esito finale dell'intervento e dell'inserimento dello stesso nell'ambiente circostante.**

Ogni progetto dovrà essere corredato di un'accurata documentazione fotografica.

Si elencano qui di seguito le prescrizioni costruttive valide per gli interventi su tutto il territorio del Comune

di Vignale.

Prescrizioni relative alle sistemazioni esterne:

1. per interventi di nuova piantumazione, è sconsigliato l'uso di essenze estranee al nostro ambiente (per esempio: pini, abeti, tuje, ecc.). Sono invece consigliate le essenze tipiche della nostra zona: querce, tigli, acacie, etc. Per ogni intervento nell'ambito del territorio comunale le tecniche, i materiali, le opere di finitura, dovranno coordinarsi con quelle valide nel contesto ambientale;
2. le recinzioni saranno costituite da muri ciechi (con altezza massima di ml. 1.80) in mattoni vecchi o in blocchi di tufo a vista, oppure intonacati oppure in pietra originale del luogo. Esse dovranno comunque essere coperte da essenze tappezzanti. Sono ammesse anche recinzioni costituite da semplice rete metallica oppure in profilato di ferro a disegno semplice su zoccolatura in mattone o cls. Intonacati di altezza massima non superiore a 50 cm. Con formazione di siepe fitta sempreverde o a foglia caduca.
3. E' vietato l'uso di recinzioni in manufatti di cemento e similari.
4. Eventuali tettucci per la protezione dell'ingresso dovranno essere realizzati in massima coerenza con le caratteristiche architettoniche della recinzione ed avranno quindi disegno semplice e dimensioni limitate.
5. Cancellate e inferriate dovranno essere improntate alla più assoluta semplicità e realizzate con l'impiego di profilati in ferro di semplice disegno.
6. Le insegne e le scritte pubblicitarie: dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione. La richiesta di autorizzazione dovrà documentare in modo esauriente le caratteristiche dell'edificio interessato. Le insegne dovranno avere piccole dimensioni e semplice disegno. La commissione edilizia potrà a sua discrezione insindacabile richiedere che al progetto presentato siano apportate modifiche migliorative destinate ad un migliore inserimento nel tessuto edilizio dell'ambiente abitato di Vignale.
7. Le pavimentazioni esterne, qualora siano realizzate con blocchetti di cemento prefabbricati,
  - a. dovranno avere disegno semplice e con colore omogeneo. Potranno essere in pietra naturale ghiaietto. Si consiglia di evitare asfaltatura o altro materiale simile.
8. Le fioriere dovranno essere in materiale laterizio di disegno semplice. E' vietato l'uso di manufatti in cemento o ceramica o altro materiale estraneo alle caratteristiche originarie dell'ambiente.
9. Per l'illuminazione esterna si prescrive l'utilizzo di elementi di semplice fattura: a boccia sostenuta da pali o mensole oppure a semplice campana in materiale metallico.

Prescrizioni relative alle opere riguardanti edifici costruiti o da costruire

10. Gli intonaci saranno del tipo a civile con esclusione assoluta di qualsiasi artefazione (tipo: strollatura, spruzzatura, bucciato, ecc.)
11. Gli eventuali rivestimenti esterni in pietra dovranno essere costituiti da elementi trattati a spacco, coerenti alla tipologia originaria del luogo.
12. Le coloriture di intonaci e serramenti dovranno essere predisposte in cantiere con opportune campionature: per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.
13. Le eventuali zoccolature esterne in pietra dovranno essere costituite da elementi trattati a spacco, fino ad un'altezza massima da terra di ml. 0,80 con dimensioni comprese tra i ml. 0.30 X 0.80 e 0.50 X 0.80, posizionati verticalmente.
14. Nei casi di ampliamento e sopraelevazione (E' soppressa la sopraelevazione) dovranno essere usati caratteri tipologici propri del tessuto originario dell'edificio interessato e degli edifici contigui, componendo una cortina continua armonica, senza sporti o rientranze.
15. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affacciati verso vie o piazze pubbliche ad un'altezza di ml. 4,5 dal piano stradale, mentre potranno avere una posizione a piaciamento qualora affaccino su spazi aperti di proprietà di chi realizza l'intervento. La realizzazione di essi sarà consentita solo a fronte di un armonico inserimento architettonico sul prospetto interessato.
16. Per gli interventi di limitatissime dimensioni ( per adeguamento igienico sanitario ovvero per la realizzazione di vani tecnici o centrali termiche) deve prevalere l'opportunità di valorizzare l'essenzialità della costruzione, a insindacabile giudizio della commissione edilizia, potranno essere ammesse caratteristiche costruttive particolari, improntate alla massima semplicità e rigore, anche in deroga ai vincoli descritti in questo articolo.
17. Per le autorimesse e i bassi fabbricati: qualora non sia possibile ricavare tale spazio all'interno del



fabbricato già esistente, dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche. E' rigorosamente escluso l'uso di box prefabbricati in lamiera, cemento o altro materiale simile. La morfologia del terreno dovrà essere adeguatamente sfruttata per la sistemazione dell'autorimessa. Il serramento d'ingresso dovrà essere in materiale plastico, metallico oppure in legno a doghe orizzontali, E' escluso l'uso di serramenti costituito da telaio a griglia contenente quadrati in vetro. Il serramento non dovrà in nessun modo invadere o ingombrare spazi pubblici. Per ragioni di sicurezza gli accessi alle autorimesse e gli ingressi carrai dovranno essere sempre arretrati – compatibilmente con le caratteristiche del terreno in proprietà – rispetto al filo stradale di ml. 5.

18. Per i capannoni a destinazione agricola e per i capannoni a destinazione produttiva si prescrive l'utilizzo di una tipologia ben integrata nell'ambiente circostante. La copertura dovrà essere in materiale laterizio ovvero in fibrocemento di colore simile. E' rigorosamente escluso l'uso di fibrocemento di colore grigio ovvero di lamiera sagomata. Dovrà essere realizzata, all'interno del lotto, una piantumazione costituita da essenze di alto fusto a cortina continua, onde raggiungere una completa mascheratura dell'edificio rispetto ai punti di veduta circostanti. Si potrà tollerare che il fronte del fabbricato interessato dall'ingresso degli automezzi sia lasciato libero in corrispondenza dell'ingresso stesso per consentire opportuna manovra degli automezzi. Allo scopo di meglio utilizzare lo spazio scoperto del lotto interessato le essenze sopra indicate potranno essere messe a dimore in posizione molto vicina al fabbricato. I serramenti dovranno essere in ferro preverniciato con vetrate idonee. E' escluso l'uso di vetrocemento o di vetrate tipo "u-glass"

Oltre alle prescrizioni di cui sopra, per gli interventi in zona A e per gli interventi che interessano edifici esistenti di tipo tradizionale, siti in zona E (per esempio: vecchie cascine, vecchi fienili, edifici a destinazione residenziale collocati ai margini dell'abitato) dovranno essere osservate le seguenti condizioni:

1. Le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture all'edificio originario e agli edifici circostanti d'interesse storico-artistico od ambientale, escludendo rigorosamente l'uso di tapparelle, serramenti in alluminio a vista (qualora si usino serramenti in alluminio essi dovranno essere verniciati a smalto) o altro materiale di finitura che sia estraneo alla tipologia originaria.
2. I serramenti-finestra (che saranno in legno o metallo smaltato) dovranno avere disegno esili, telaio a croce o a due ante (sono esclusi i serramenti a riquadri detti "all'inglese"). Le persiane (sempre in legno o metallo smaltato), ad alette, dovranno essere del tipo "alla piemontese". Qualora per particolari ragioni di necessità si dovesse procedere alla realizzazione di persiane "all'americana" esse dovranno essere pitturate con coloritura a smalto. E' rigorosamente escluso per luci di dimensioni superiori alla misura di cm. 60 x 60, la realizzazione di serramenti del tipo "ad anta unica" con realizzazione di unico telaio a disegno rettangolare senza traverse verticali e orizzontali.
3. I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno a vista o verniciato, dovranno avere disegno semplice e conforme alla tipologia dell'edificio a cui appartengono. Qualora si utilizzassero serramenti blindati, essi dovranno essere rivestiti con pannellatura in legno massiccio e finiti con elementi in ferro adatti.
4. I serramenti d'ingresso carraio dovranno essere conformi alle caratteristiche architettoniche del nucleo storico. Essi saranno a cancellata o – qualora si tratti di porte d'ingresso ad autorimesse – dovranno essere, se possibile, in doghe in legno oppure in doghe di materiale metallico verniciato.
5. Le coperture avranno sagoma "a falde" con coppi "alla piemontese" o "alla portoghese", ovvero con altri elementi che la Commissione edilizia ritenga conformi alle caratteristiche originarie dell'edificio. Sono comunque rigorosamente esclusi materiali quali: fibrocemento, lamiera, laminati plastici. La parte sporgente della copertura dovrà preferibilmente lasciare a vista l'orditura che sarà costituita da elementi del tipo "uso trieste", listelli e tavole piellate. La parte sporgente della copertura potrà anche essere costituita da semplice soletta di cls armato a vista o intonacato avente la stessa pendenza della falda di tetto ed uno spessore massimo di 12 cm.. Il cornicione in cls dovrà avere sviluppo obliquo e taglio finale verticale, oppure, sulla base di una documentata descrizione delle preesistenze, avere disegno sagomato senza tuttavia presentare

contraffazioni stilistiche.

E' esclusa la finitura del cornicione con "perline" di legno e di altro materiale.

E' consentita la presenza di tetti piani solamente nel caso di comprovati motivi di natura tecnico-estetica valutati dalla Commissione Edilizia Comunale. Il tetto piano dovrà essere adeguatamente sistemato, in modo da non arrecare contrasti con le tipologie architettoniche presenti nella zona circostante. Non sono ammessi tetti piani sistemati con guaine bituminose o altri materiali similari. Dovranno invece essere opportunamente piastrellate o sistemate a giardino pensile.

6. Sulle coperture a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con prospetto contenuto nella sagoma ad almeno mt. 1,50 di distanza dai muri perimetrali e di confine, e con parapetto di altezza minima 1,10 mt., mascherato dalla falda, o in profilato di ferro a bacchette verticali e disegno semplice (sono esclusi parapetti in materiale opaco, prefabbricati o in rete metallica).  
La superficie massima consentita è pari al 5% di quella delle falde (misurata in proiezione orizzontale) della porzione sottostante di proprietà dei richiedenti ma comunque non superiore a 10 mq. purchè al servizio di locali legittimamente autorizzati e come abitabili; nel caso suddetti locali siano al piano sottostante il calpestio del terrazzo, dovranno essere collegati al terrazzo stesso attraverso un disimpegno coperto delimitato fisicamente non superiore a 4.00 mq. da ricavare all'interno del sottotetto. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni; le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 1,5%. Tali interventi non sono consentiti per gli edifici classificati di tipo A.1 e A.2 (art. 5).
7. Lo sporto del tetto qualora sia realizzato con orditura in legno a vista non potrà superare i 70 cm., qualora sia realizzato con soletta in cls. sagomata o lineare non potrà superare i 50 cm.
8. I canali di gronda e i pluviali saranno esclusivamente in rame oppure in lamiera verniciata o zincata. E' escluso l'uso di P.V.C. *I canali di gronda e i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli altri spazi scoperti.*
9. I camini dovranno essere in mattoni intonacati o in mattoni vecchi a vista con copertino di semplice disegno. I camini in cemento prefabbricati non sono ammessi. Qualora essi siano indispensabili per ragioni di carattere tecnico dovranno essere occultati con rivestimento in mattoni.
10. Sporti o rientranze rispetto al filo di facciata (tettucci, pensiline, etc.) sono rigorosamente esclusi.
11. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affacciati verso vie o piazze pubbliche ad un'altezza minima di ml. 4,5 dal piano stradale, mentre potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su pertinenze di carattere privato. La realizzazione di essi sarà consentita solo a fronte di un armonico inserimento architettonico sul prospetto interessato.
11. Qualora sia richiesta la realizzazione di un balcone affacciante su una strada di larghezza inferiore a ml. 4 ovvero in prossimità di un incrocio in modo che esso possa rappresentare un intralcio al traffico, la commissione edilizia dovrà respingere la richiesta. Il balcone, in ogni caso, non deve avere sporgenza superiore a mt. 1, larghezza non superiore a ml. 3,0, spessore non superiore a cm. 12, ed avrà di regola ringhiere in profilati di ferro a bacchette verticali e disegno semplice.
12. La realizzazione di tettucci aggettanti, dovrà essere di limitate dimensioni. La protezione di ingressi potrà essere eventualmente realizzata con materiali leggeri e con sagoma essenziale. Tali protezioni non dovranno in alcun modo rappresentare un intralcio al traffico.
13. Per le tinteggiature esterne dovranno essere utilizzati colori del tipo tradizionale (di cui verrà esposto un carnet esplicativo presso gli uffici comunali) previa campionatura da sottoporre alla valutazione della commissione edilizia o del tecnico comunale.
14. La verniciatura dei serramenti dovrà essere realizzata con colori del tipo tradizionale previa campionatura da sottoporre alla valutazione della commissione edilizia o del tecnico comunale. I serramenti in legno potranno essere lasciati "a vista" ma con l'uso di impregnante scuro.

15. I davanzali e le soglie esterni dovranno essere in pietra grigia a spacco dello spessore massimo di 4 cm. Aventi un oggetto massimo di cm. 3
16. Gli elementi accessori in ferro o altro materiale (maniglie, targhette, cassette per le lettere, elementi per l'illuminazione) visibili all'esterno dovranno essere di semplice fattura.
17. Abbaini e lucernari dovranno essere bene inseriti nelle caratteristiche tipologiche del fabbricato e dovranno avere limitate dimensioni.
18. Le pavimentazioni degli spazi esterni anche se riservati all'uso privato saranno realizzate in blocchetti di porfido o altro materiale lapideo ovvero in blocchetti in cls. Prefabbricato con disegno simile al porfido ovvero in ghiaietto.
19. Gli interventi volti al riuso di parti di fabbrica "rustiche" per fini abitativi o per altri usi dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

**Per tutti gli interventi in zona E si rinvia all'art.39 "Prescrizioni UNESCO" ed in particolare ai punti 2.6. Interventi negli insediamenti rurali e successivi 2.6.1. e 2.6.2.**

**La verifica di fattibilità di tutti gli interventi e le modalità con cui realizzarli sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.**

#### ART. 17 Prescrizioni per la realizzazione di muri di sostegno

I muri di sostegno in cls a vista dovranno essere mascherati con essenze tappezzanti "sempreverde". Essi potranno essere realizzati, con interventi di limitate dimensioni, esclusivamente per interventi volti alla tutela del suolo e al miglioramento delle condizioni esistenti quando esistano condizioni di pericolo.

La richiesta di autorizzazione per la realizzazione di muri di sostegno dovrà essere corredata di una accurata relazione geologica che descriva le caratteristiche del terreno e le caratteristiche della costruzione da realizzare,

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA.**

#### ART. 18 Distanza dalle strade per i nuovi fabbricati, per le opere di ampliamento e per le recinzioni

Fermo restando che le seguenti norme sono comunque subordinate alle prescrizioni previste dal Codice stradale vigente al momento della richiesta di concessione o di autorizzazione, a protezione dei nastri e degli incroci stradali sono prescritte le seguenti distanze:

\*\* Nei casi di nuova edificazione di fabbricati a destinazione residenziale, produttiva o di altro genere:

##### A) Fuori dai centri abitati (nelle aree di tipo E)

- 1) Per strade provinciali o statali di notevole importanza (SPI) **di tipo C:**  
ml **30** dal ciglio della sede stradale
- 2) Per strade provinciali o statali di minore importanza (SP) **di tipo F :**  
ml **20** dal ciglio della sede stradale

- 3) Per strade comunali di scorrimento (SCS):  
ml 20 dal ciglio della sede stradale
- 4) Per strade vicinali o per strade comunali extraurbane secondarie (XTR) :  
ml 10 dal ciglio della sede stradale
- 5) Per le strade panoramiche  
ml. 40 dal ciglio della sede stradale**

B) All'interno dei centri abitati per le aree di tipo B ovvero di tipo C ovvero di tipo D rese edificabili con questo strumento urbanistico

- 1) per strade comunali, provinciali o statali su cui già insiste o si prevede – alla luce dell'espansione prevista – un notevole flusso di traffico: ml 10
- 2) per strade comunali o vicinali con modesto flusso di traffico: una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto tra quelli prospicienti il tratto viario interessato, con un minimo di ml 5

C) Nell'ambito delle aree di tipo A

Dovranno essere rispettati gli eventuali allineamenti esistenti anche qualora gli stessi risultino arretrati rispetto al confine di proprietà

\*\* Nei casi di ampliamento di edifici già esistenti

A) Fuori dai centri abitati (nelle aree di tipo E)

L'ampliamento dovrà interessare il lato del fabbricato opposto al fronte strada.

B) All'interno del centro abitato (nelle aree di tipo B o D)

- 1) per strade comunali, provinciali o statali su cui già insiste o si prevede – alla luce dell'espansione prevista – un notevole flusso di traffico: ml 10
- 2) per strade comunali o vicinali con modesto flusso di traffico: una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto tra quelli prospicienti il tratto vario interessato, con un minimo di ml 5

C) Nell'ambito delle aree di tipo A

dovranno essere rispettati gli eventuali allineamenti esistenti anche qualora gli stessi risultino arretrati rispetto al confine di proprietà

\*\* Nei casi di realizzazione di recinzioni ex-novo ovvero di ampliamenti di recinzioni esistenti ovvero di piantumazione con essenze di alto fusto

All'interno del centro abitato la recinzione, di qualsiasi tipo (siepe, essenze di medio o alto fusto ovvero muro di cinta), dovrà garantire uno spazio di sosta minimo, fronteggiante la strada, pari a mq 25 con un arretramento minimo, rispetto al filo stradale, di ml 2.5. Ove vi fossero reali impedimenti di tipo geomorfologico tali da non permettere la realizzazione di questo arretramento, la superficie minima richiesta (25 mq) potrà essere ricavata in corrispondenza del passo carraio mediante arretramento del cancello d'ingresso.

All'esterno del centro abitato, per quanto riguarda la messa a dimora di essenze di alto fusto ovvero la realizzazione di recinzioni, si dovrà comunque fare riferimento alle prescrizioni espresse dal codice stradale, dagli enti competenti per la gestione del patrimonio stradale (ANAS, Provincia, etc.). dal codice civile

## ART. 19 Piscine private

In tutte le aree del P.R.G. potrà essere concessa la costruzione di piscine private alle seguenti condizioni:

- che sia assicurato un autonomo approvvigionamento di acqua tramite pozzo privato
- che la piscina sia realizzata ad una distanza minima dalle proprietà confinanti pari alla larghezza della piscina stessa
- che venga curato con particolare attenzione il suo inserimento nell'ambiente costruito e nel paesaggio evitando sbancamenti o costruzione di muri di sostegno.
- **che si persegua la conservazione della morfologia del terreno naturale mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazione del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.)**

Si suggerisce inoltre che la sagoma della piscina sia di grande semplicità,

- che il rivestimento interno sia realizzato con materiale ceramico di colore scuro anziché con materiale plastico di colore azzurro,
- che la sistemazione degli spazi esterni sia realizzata con elementi di colore simile ai materiali laterizi ovvero con semina e coltivazione di prato
- che l'immagine della piscina sia accuratamente mascherata alla vista dell'ambito circostante con cortine verdi di medio e di alto fusto **realizzate con specie vegetali autoctone.**

La costruzione di piscine private è soggetta a concessione onerosa, in ragione del volume di invaso.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA**

## ART. 20 Pannelli solari, impianti per la produzione di energie alternative, reti energetiche e di comunicazione

L'installazione di pannelli solari è soggetta ad autorizzazione ed è ammessa in tutte le aree di P.R.G.C. **nel rispetto della normativa vigente e delle prescrizioni UNESCO.**

**In tutte le zone urbanistiche** dovranno mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto **su** cui saranno inseriti.

Nelle altre zone è consentita una diversa collocazione e una diversa pendenza. **SOPPRESSO**

**E' vietata sull'intero territorio comunale la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse.**

**L'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DCPM 12.12.2005.**

**Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.**

## ART. 21 Aree mediamente stabili a edificabilità controllata **SOPPRESSO**

## ART. 22 Gestione del patrimonio forestale ed agricolo e **recupero "bosco di gaggie"**

Il taglio dei boschi rappresentando un intervento di notevole importanza dal punto di vista paesaggistico e ambientale è soggetto ad autorizzazione del Sindaco.

Tutte le opere relative alla gestione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio forestale ed agricolo debbono essere finalizzate alla riqualificazione dell'assetto idrogeologico del territorio.

Per la gestione del patrimonio forestale ed agricolo si rimanda all'art. 39 "Prescrizioni UNESCO" ai punti 1.1., 1.3.1., 1.3.2., 1.3.3., 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5..

Il recupero del cosiddetto bosco di gaggie, individuato con la simbologia ☼ deve avvenire mediante la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale, e la sostituzione di esemplari giunti al termine del ciclo di vita, interventi che dovranno essere coordinati mediante un progetto corredato di relazione agronomica.

ART. 23 Prescrizioni per la realizzazione di campeggi

Sul territorio del comune di Vignale non è prevista la realizzazione di campeggi.

ART. 24 Elencazione delle aree inedificabili – Fasce di rispetto – **Vincoli**

Al fine di garantire la tutela del suolo, la sua corretta utilizzazione ed il rispetto della legislazione vigente, il PRGC individua aree edificabili.

Sono inedificabili :

1. le aree a bosco
2. le aree definite quali "zone instabili" indicate alla tavola in scala 1:10.000 facente parte di questo PRGC e dalla tavola "Carta della stabilità" redatta dal dott. Giraudi e facente parte del P.R.G. Attualmente vigente nel comune di Vignale. Tali aree sono infatti interessate da movimenti gravitativi in atto. **SOPPRESSO**

**2bis. le aree che risultano inserite come inedificabili sulle tavole a corredo delle "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al P.A.I. sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n. 45-6656 del 15/07/2002" redatte dal dott. geol. Riccardo Ferretti.**

3. le aree di "salvaguardia ambientale" **soppresso, in quanto derivanti da art. 29 SOPPRESSO**
4. le aree classificate come "A.1."
5. le aree di proprietà privata circostanti gli edifici classificati come "A.1." per un raggio di ml. 50 a partire dal baricentro del monumento
6. le aree che rientrano nelle fasce di rispetto stradali (**comprese le strade panoramiche**) e dei corsi d'acqua, dei cimiteri, degli impianti di depurazione, delle centrali di acquedotto **e di quant'altro specificato negli elaborati grafici della variante strutturale**. La dimensione delle fasce di rispetto è – in questi casi – definita dal codice stradale, dalla legislazione regionale e/o nazionale vigente in materia urbanistica, dalle indicazioni eventualmente espresse da organi competenti.
7. **il Comune di Vignale è dotato di cimitero la cui fascia di rispetto, indipendentemente da quanto indicato in cartografia, è da intendersi di 200 mt., secondo quanto stabilito dall'art. 338 del T.U. Leggi sanitarie – r.d. 1265/1934 – così come modificato dall'art. 28 della Legge 1.08.2002, n. 166. All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (vedasi penultimo comma dell'art. 28 della Legge 1,08.2002, n. 166).**
8. **fascia di rispetto per depuratori:  
la variante strutturale individua la localizzazione dell'impianto di depurazione delle acque reflue, rispetto al quale è imposta una fascia di rispetto di m. 100**
9. le aree identificate come inedificabili ovvero non contraddistinte da simbolo specifico all'interno del centro abitato.

10. aree asservite ad elettrodotti od oleodotti ovvero altra infrastruttura;
11. le aree circostanti i nuclei di interesse paesaggistico – ambientale
12. **le aree identificate come usi civici, L.R. 29/2009, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignale Monferrato ha fornito i dati relativi ai beni, desunti dalla consultazione catastale storica dell'impianto meccanografico eseguita il 17.07.2012. e di seguito riportata.**  
**La tabella a) oltre a riportare i dati catastali oltre a inserire la qualità catastale del bene inserisce una colonna in cui sono riportate le reali destinazioni d'uso rilevate.**

Foglio	numero	superficie mq.	qualità	destinazione reale
V	160	360	seminativo	strada
VI	197	2405	incolto prod.	campi sportivi
VII	51	3038	incolto prod.	-
VII	52	189	incolto prod.	-
VII	445	2657	seminativo	sferisterio
VII	476	265	bosco ceduo	riva
VIII	37	27	incolto prod.	area cabina ENEL
XII	46	145	incolto prod.	strada
XX	245	180	parte seminativo parte prato	T. Grana

Per tutti gli edifici che rientrano nelle zone di cui ai punti **sopra elencati**, oltre agli interventi descritti al successivo art. 25, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, conservativo e ristrutturazione di tipo A che non comportino aumento di volume o di superficie coperta.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA**

#### **ART. 24bis Limitazioni all'edificabilità derivanti dalla candidatura UNESCO**

**Nelle aree inserite in core-zone, secondo la classificazione UNESCO, sono consentiti i seguenti interventi:**

- **gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;**
- **gli ampliamenti dei fabbricati esistenti;**
- **i completamenti realizzabili esclusivamente nelle aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati.**

**Per i territori inseriti in buffer-zone, le prescrizioni fanno riferimento alla normativa del Piano Paesaggistico regionale adottato dalla Giunta Regionale in data 04/08/2009.**

ART. 25 Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili, nelle aree ad edificabilità controllata, nelle fasce di rispetto e nelle aree asservite ad elettrodotti od altre infrastrutture

A ulteriore chiarimento di quanto già specificato agli articoli precedenti si elencano qui di seguito gli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto, nelle aree ad edificabilità controllata e nelle aree inedificabili.

1. Nelle aree inedificabili possono essere utilizzate esclusivamente:

- per la conservazione dello stato di natura,
- per la coltivazione di giardini privati, per la realizzazione di parcheggi privati,

- per la realizzazione di recinzioni di semplice fattura (rete metallica plastificata con siepe viva o grigliato verniciato con siepe viva).

## 2. Nelle fasce di rispetto stradale.

Oltre all'osservanza di quanto espresso al precedente art. "Distanza dalle strade ...." nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di:

- sistemazione a verde e conservazione dello stato di natura,
- percorsi pedonali o ciclabili
- parcheggi pubblici scoperti non comportanti la realizzazione di edifici
- opere ed impianti infrastrutturali, **ad eccezione delle strade panoramiche**
- impianti per la distribuzione di carburanti alla distanza minima di mt. 300 da incroci e curve con autorizzazione a titolo precario, **ad eccezione delle strade panoramiche;**
- in caso di interventi su edifici preesistenti sono consentiti:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia di tipo A
  - restauro e risanamento conservativo
  - ampliamenti destinati al miglioramento delle condizioni abitative e igieniche dell'immobile. Tali ampliamenti dovranno essere contenuti nella misura di un incremento di mq. 35 di superficie utile abitabile distribuite su uno o più piani e dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

La concessione per intervento di ampliamento potrà essere rilasciata solo ed esclusivamente a fronte di atto di impegno con il quale il richiedente ammette che, in caso di esproprio dell'immobile per ampliamento del nastro stradale, la valutazione di esso non comprenda il maggiore valore dovuto alle opere di ampliamento.

## 3. Per le aree "mediamente stabili" si veda anche il precedente art. 21. **SOPPRESSO**

**4. La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA**

ART. 26 Interventi per la realizzazione di scuderie e di maneggio coperto di carattere amatoriale in zone di tipo A B C D E.

Si specifica che la concessione edilizia per la realizzazione di scuderie di carattere amatoriale (destinate quindi al ricovero di uno o più capi per ogni unità abitativa), peraltro sottoposta all'osservanza di queste NTA e delle condizioni prescritte dal codice civile, dovrà essere preliminarmente sottoposta alla valutazione vincolante degli uffici competenti dell'ASL.

Nell'area contrassegnata con apposito simbolo sulla planimetria in scala 1:10.000 potrà essere realizzato un "Maneggio Coperto" di carattere amatoriale – con annessi locali di servizio.

La destinazione ammessa è esclusivamente quella connessa alla conduzione dello sport dell'equitazione.

La superficie coperta complessiva destinata all'esercizio dello sport equestre, essendo previsto l'esercizio di attività sportive in superficie coperta potrà raggiungere i mq. 700 coperti.

Potrà essere realizzato un fabbricato destinato al ricovero di materiali connessi all'esercizio di questa attività – per un totale di 100 mq. di superficie coperta – in zona attigua.



I fabbricati, distribuiti in più blocchi e distinti tra loro, dovranno essere simili al fine di non deturpare il paesaggio con una costruzione di dimensioni sproporzionate al paesaggio circostante.

La costruzione (ovvero le costruzioni) dovrà in ogni sua caratteristica uniformarsi agli insediamenti agricoli tipici del XVIII e del XIX secolo. La muratura perimetrale sarà in mattoni lasciati a vista o intonacati in coerenza con le caratteristiche architettoniche del progetto; i serramenti dovranno essere in legno a vista o smaltato in colore scuro. La copertura dovrà essere in coppi poggianti su orditura in legno. Il sistema di gronde e pluviali dovrà essere in rame ovvero in lamiera verniciata ovvero in PVC di colore "marrone testa di moro". La recinzione dovrà essere in tronchi di legno "a croce di S. Andrea".

Sono esclusi tutti gli altri materiali.

Il complesso dovrà essere circondato da una fitta cortina verde costituita di essenze di alto fusto al fine di occultare la costruzione ed anche al fine di migliorare le condizioni ecologiche di zona.

Le prescrizioni di carattere igienico sanitario connesse alla conduzione dell'attività saranno definite dagli uffici addetti dell'ASL competente.

La concessione edilizia sarà rilasciata a seguito di parere favorevole dell'ASL. Gli oneri di urbanizzazione da applicare a proposito di questo intervento saranno definiti con apposita delibera.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA**

ART. 27 Prescrizioni particolari desunte dalla relazione geologica allegata al PRGC e dal parere del servizio geologico regionale. **SOPPRESSO**

In merito alle disposizioni relative alle singole aree sono cogenti le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica (adottata con D.C.C. n.10 del 10.3.1995) e nel Parere espresso in data 24.4.1996 dal Settore Prevenzione del Rischio Geologico Meteorologico e Sismico della Regione Piemonte.

ART. 28 Condizioni relative a edifici fatiscenti ovvero in stato di impossibile individuazione delle caratteristiche architettoniche originarie.

Qualora sia richiesta concessione a proposito di edifici fatiscenti, in pessime condizioni di conservazione, eventualmente ridotti a "rudere", l'intervento dovrà innanzitutto essere classificato secondo le seguenti definizioni:

1. nel caso di un edificio di cui sia ancora possibile riconoscere l'impostazione volumetrica e architettonica originarie, sono consentiti interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione e restauro;
2. nel caso di un edificio in cui non sia possibile riconoscere l'impostazione volumetrica e architettonica originarie, sempre che sia documentabile (con documenti catastali o con documentazione storica) la preesistenza del fabbricato in quel luogo, sono consentiti interventi di ricostruzione integrale, sulla base di un'ipotesi attendibile delle caratteristiche e delle dimensioni del fabbricato originario. In questi casi sarà cura del richiedente procedere a indagini, ricerche catastali o di altro tipo per ricostruire in modo attendibile le caratteristiche e le dimensioni originarie dell'edificio di cui si richiede la ricostruzione.

In entrambi i casi si dovrà fare riferimento alle condizioni relative alla zona in cui l'edificio è collocato.

Ad esempio:

nel caso di richiesta di concessione per il recupero di un rudere che sorge in zona A.3, verranno fatte ricerche catastali, ricerche d'archivio, etc., al fine di ricostruire le probabili caratteristiche originarie di questo fabbricato. Si potrà quindi procedere alla richiesta di concessione nel rispetto di quanto prescritto all'art. 5 delle presenti N.T.A. per le zone di tipo A.3;

oppure:

nel caso di richiesta di concessione per il recupero di un rudere che sorge in zona E, verranno fatte ricerche

catastali, ricerche d'archivio, al fine di ricostruire le probabili caratteristiche originarie di questo fabbricato. Si potrà quindi procedere alla richiesta di concessione nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 10 delle presenti N.T.A. per le zone di tipo E : CAPO C – EDIFICI ESISTENTI.

Tutti gli interventi relativi agli edifici oggetto del presente articolo dovranno essere assolutamente organici all'ambiente costruito tipico della zona.

Il progettista dovrà pertanto produrre una esauriente documentazione che descriva gli edifici circostanti che conservano le caratteristiche originarie.

Dall'analisi accurata della tipologia autentica (storicamente documentabile) della zona interessata, il progettista potrà risalire alle caratteristiche architettoniche, spaziali e dimensionali dell'edificio interessato dall'intervento.

#### ART. 29 Aree di salvaguardia ambientale **SOPPRESSO**

Le aree individuate come tali sulle tavole in scala 1:2.000 o 1:10.000 facenti parte di questo P.R.G.C. Sono identificabili a tutti gli effetti.

Potrà essere rilasciata autorizzazione a titolo precario per la realizzazione di volumi tecnici connessi alla conduzione di aziende agricole

#### ART. 30 Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche

Dato il particolare pregio del patrimonio architettonico del centro storico del comune di Vignale, data l'importanza delle iniziative di animazione pubblica e privata che si svolgono su questo territorio, la realizzazione di opere pubbliche rientranti nel tema delle sistemazioni esterne (parcheggi, sistemazione delle aree verdi o per la sosta, sistemazione di aree per il mercato, sistemazione di elementi di architettura per esterni di qualsiasi tipo) dovrà essere coordinata all'interno di un piano generale esteso a tutto l'ambito del centro storico e delle aree ad esso attinenti, ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” allegata a “Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002” redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 “Prescrizioni geologiche” delle presenti NTA**

#### ART. 31 Condizioni relative alla realizzazione di distributori di carburante

Nel caso di realizzazione di nuovo impianto per la distribuzione di carburante o di ristrutturazione di impianto esistente, si prescrivono le seguenti condizioni:

Superfici massime consentite:

- superficie totale coperta o scoperta : mq. 500 suddivisi in
  - 1) superficie coperta e chiusa (per la collocazione di servizi, ufficio, ricovero attrezzi, ristoro, etc.) : mq. 150
  - 2) superficie coperta e aperta (pensiline e tettoie) : mq. 50.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” allegata a “Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002” redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 “Prescrizioni geologiche” delle presenti NTA**

#### ART. 32 Area a destinazione alberghiera speciale

L'area così classificata e l'edificio in essa collocato sono destinati alla realizzazione di una struttura

alberghiera e turistico – ricettiva.

In tale area dovranno essere osservate le prescrizioni previste per le aree di tipo E. La realizzazione di questo intervento comporta comunque l'allestimento di un'area destinata a parcheggio pari ad una superficie minima di mq. 2.000,00 poiché si prevede un'utenza pari a 40 persone.

Inoltre dovrà essere realizzata un'opportuna sistemazione esterna onde individuare zone parcheggio opportunamente collocate in armonia con le condizioni geomorfologiche e paesaggistiche della zona.

**Per la definizione della qualità architettonica degli interventi si rinvia agli artt. 16 e 38.**

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA**

ART. 33 Area interessata da attività connesse alla Cantina Sociale.

Tale area ricade all'interno del Centro Abitato di Vignale Monferrato.

In tale area e nell'edificio che qui è collocato, sono ammesse le destinazioni previste ai punti 3, 4 e 5 dell'art. 2 delle presenti N.T.A..

Sono altresì ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia
- d) ampliamenti
- e) sopraelevazione SOPPRESSA**
- f) demolizione
- g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione
- h) mutamento di destinazione d'uso
- i) recupero volumi esistenti
- j) opere interne

In relazione agli interventi d) e) g) si danno le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria (vedasi art. 3 di queste NTA): 0,8 mc/mq.
- distanza minima dal ciglio stradale: secondo gli allineamenti esistenti
- distanza minima dal confine: si veda l'art. 3 delle presenti NTA
- altezza massima dei fabbricati: ml. 7,50

Ogni intervento – anche se esso interessa una parte dell'intero immobile – deve essere impostato nell'ambito di un lavoro di progettazione complessivo, che interessi l'intero complesso. Pertanto l'indice di densità fondiaria ed il rapporto di copertura consentiti, così come ognuno degli altri parametri indicati dovranno essere soddisfatti alla luce di un computo complessivo che interessi l'intero complesso.

Non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie dell'area in proprietà, tenendo conto del fatto che nel calcolo della parte coperta dovranno essere considerati tutti i fabbricati costituenti la cellula edilizia.

Date le particolari caratteristiche di questa area, si precisa che i volumi tecnici, già esistenti ovvero da realizzare in questa area, non rientrano nel calcolo della superficie coperta.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA**

ART. 34 Area destinata alla costruzione di autorimessa privata all'interno del nucleo storico.

In quest'area (identificata alla tav. 2 in scala 1:2000 con il simbolo PARK) è consentita la realizzazione di autorimessa privata comprendente un numero non superiore a 10 box delle dimensioni di mq. 18 ciascuno. I posti macchina dovranno essere costruiti ricavando un vano all'interno della naturale sagoma attuale del terreno.

Non sono quindi ammesse costruzioni aggettanti ovvero costruite esternamente al versante della collina.

Le parti eventualmente emergenti dovranno essere mascherate con essenze verdi tappezzanti a foglia perenne. La finitura esterna dovrà essere intonacata, la piccola parte di copertura eventualmente a vista dovrà essere in coppi.

I serramenti dovranno essere in legno a doghe orizzontali o verticali con disegno ad arco ribassato.

L'ingresso del box dovrà essere arretrato rispetto al filo strada di ml. 2,50.

Per garantire la massima sicurezza nella viabilità dovranno essere installati sistemi segnaletici esterni adeguati in testata ad ogni ingresso.

Il progetto dell'opera dovrà comprendere una relazione geologica mirata all'individuazione ed alla prevenzione di possibili infiltrazioni d'acqua nell'autorimessa interrata, nonché dissesti temporanei lungo le superfici di scavo. A tale scopo dovranno essere preventivamente installati almeno due tubi piezometrici a monte del sito e ricostruita la stratigrafia del terreno di copertura e del substrato.

Sulla base della relazione geologica dovrà essere redatta una relazione geotecnica riportante accurate verifiche analitiche di stabilità relative ai fronti di scavo e al dimensionamento dei necessari muri di sostegno in c.a. Opportunamente drenati a tergo e verificati ai sensi del DMLP 11/03/88. Le opere di drenaggio dovranno essere raccordate con l'esistente rete di smaltimento delle acque evitando in ogni caso scarichi liberi lungo il sottostante versante, che risulta in parte vulnerato da un movimento franoso per colata.

In ogni caso l'intervento dovrà procedere per lotti, con successive fasi di scavo, sostegno, ponendo particolare attenzione all'estremità nord dell'area (direzione via Circonvallazione Camagna) dove il fronte di scavo raggiunge e supera i 5 – 6 m. di altezza.

L'intervento dovrà essere progettato e seguito in corso d'opera da tecnici regolarmente abilitati presso i rispettivi Ordini di competenza.

**La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” allegata a “Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002” redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 “Prescrizioni geologiche” delle presenti NTA**

ART. 35 Area annessa ad attività alberghiera in strada Comunale Prevostura.

1 – in quest'area (identificata sulla Tav. 2 in scala 1:2000 con il simbolo “ALB”) è consentita la realizzazione di strutture pertinenziali e ad uso esclusivo del complesso alberghiero previsto nell'immobile adiacente, già individuato in zona di tipo A.3 e precisamente:

- piscina scoperta e relativa area ad uso solarium
- locali per servizi igienici e spogliatoi
- locali per centro benessere palestra e sala medica
- locali di svago: sale riunioni, lettura, TV
- locali ad uso bar e punto di ristoro privati
- vani tecnici al servizio della piscina, centrale termica autoclave ecc...
- vani tecnici per il ricovero di attrezzi e piccoli macchinari al servizio della conduzione dell'area a verde privato
- posti auto ad uso esclusivo della struttura alberghiera

Non è consentita la realizzazione di strutture di tipo abitativo o commerciale (camere, ristorante, sale da ballo, negozi e similari).

2 – La volumetria massima edificabile ammessa è di mc. 1.500,00 corrispondenti a mq. 500,00 coperti; tale volumetria dovrà essere interamente ed esclusivamente ricavata all'interno della naturale sagoma del terreno, con la sola parte anteriore aperta in direzione Nord Ovest.

3 – La parte superiore della copertura dovrà essere ricoperta di terreno e piantumata; la facciata principale (a Nord Ovest) dovrà presentare tutte le parti in muratura rifinite con mattoni vecchi lavorati faccia a vista, con aperture sormontate da archi ribassati e con serramenti conformi alle disposizioni di cui all'art. 16 delle

presenti NTA.

**4 – Per la definizione delle qualità architettonica ed ambientale si rimanda ai seguenti articoli:**

- art. 16 Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi;
- art. 38 Prescrizioni UNESCO;
- art. 19 Piscine private.

**5 – La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA**

ART. 36 Area per servizi tipo F per presidio socio assistenziale

1. destinazioni d'uso previste.

L'area sarà utilizzabile solo ed esclusivamente in quanto di pertinenza all'ospizio "CESARE POZZI", già individuato in zona di tipo F, e precisamente ad esclusivo uso degli utenti del medesimo. Sarà ammessa la nuova costruzione di:

- locali per uffici ad uso esclusivo del complesso
- locali per servizi igienici ad uso esclusivo delle camere del complesso
- locali di svago: soggiorno comune, musica, lettura, TV, ecc.
- locali per pranzo/soggiorno
- locali per servizi igienici e spogliatoi
- locali adibiti ad ambulatorio
- locali per attività polivalenti e chiesa
- locali adibiti a lavanderia e deposito
- locali adibiti a magazzino

Non è consentita la realizzazione di strutture di tipo abitativo o commerciale.

2. La volumetria massima edificabile ammessa è di mc 8.500 corrispondente a mq 1.000 circa coperti, tale volumetria dovrà essere interamente ed esclusivamente ricavata all'interno del lotto di pertinenza.

3. I materiali da costruzione dovranno essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 16 delle N.T.A. ed in particolare le facciate dovranno presentare tutte le parti in intonaco o muratura faccia a vista o materiale lapideo tipico della zona, la copertura in coppo antico o tipo coppo e i serramenti conformi alle disposizioni vigenti.

4. All'interno dell'area si dovranno disporre zone di parcheggio ad uso esclusivo della struttura e a disposizione del personale addetto.

5. Sistemazione dell'area. I percorsi esterni dovranno essere realizzati in materiali conformi alle prescrizioni dell'art. 16 "interventi in zona A" punto 18 delle N.T.A.

I muri di sostegno potranno essere realizzati esclusivamente per interventi di sistemazione idrogeologica e dovranno avere le caratteristiche dell'art. 17 delle N.T.A.

6. La progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere effettuate sulla scorta di una accurata indagine geologica tecnica redatta da professionista abilitato e considerata parte integrante della documentazione allegata al progetto.

7. Gli Oneri di Urbanizzazione relativi ad interventi previsti per l'area oggetto della presente saranno corrisposti in conformità alle disposizioni vigenti.

8. Caratteristiche costruttive ed architettoniche. Per tutto quanto non previsto nella presente relazione si farà riferimento alle prescrizioni delle vigenti N.T.A.

**9. La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA**

## ART. 36bis Area F1 per presidi socio-assistenziali - Ex Tenuta Colonna

L'Amministrazione Comunale ha sostenuto la ristrutturazione organizzativa e la rifunzionalizzazione dell'attuale ospizio Cesare Pozzi (ente morale di diritto privato – R.D. 03.01.1843 – R. n. 10 e 11 del 19.03.1991 – D.G.R.) adibito a presidio socio assistenziale per anziani mediante la realizzare di una nuova struttura, per la Fondazione C. Pozzi, in grado di ospitare quaranta posti letto, condizione indispensabile per ottimizzare la gestione anche della struttura già esistente in Vignale. La nuova struttura verrà collocata presso l'ex Tenuta Colonna e si concretizza con il recupero della casa padronale ed un ampliamento.

La nuova funzione consente il recupero di un edificio di interesse storico ed architettonico, oggi in disuso con destinazione F1 per presidio socio assistenziale.

In rapporto alla collocazione del Comune di Vignale Monferrato all'interno della "core zone" n. 9 del Progetto di candidatura UNESCO ed in considerazione dell'emanazione della D.G.R. datata 5.07.2010, n. 32-287 "Progetto di Candidatura UNESCO "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato". Integrazioni alla D.G.R. 87-13582 del 16 marzo 2010.", con correlata Determina Dirigenziale del 20 luglio 2010, il rilascio del permesso di costruire dovrà essere subordinato a quanto sotto riportato segue:

1) la predisposizione di un "progetto unitario di intervento", corredato di Relazione Paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005 (in conformità peraltro a quanto stabilito, all'interno del quale, oltre a presentare un progetto planivolumetrico complessivo, siano considerate tutte le componenti caratterizzanti il paesaggio, sia con riferimento al sistema storico-insediativo che al sistema percettivo-visuale dell'intorno, al fine di mitigare e rendere meno impattante l'inserimento dell'ampliamento nel paesaggio collinare circostante alla luce anche della adiacenza a tracciati di viabilità individuati dalla presente Variante come "percorsi panoramici");

2) la progettazione degli interventi sia il recupero dell'edificio esistente sia dell'ampliamento funzionale dovrà tenere conto della morfologia naturale del territorio (andamento delle curve di livello), degli elementi visivi dell'edificato e delle componenti qualificanti del paesaggio agrario, facendo riferimento a criteri costruttivi e compositivi, nonché ai caratteri stilistici ed ai materiali costruttivi coerenti con la tradizione locale. Ciò allo scopo di non alterare in maniera irrimediabile i valori paesaggistici delle porzioni in cui andranno a ricadere;

3) la previsione, per le aree libere di pertinenza e/o per gli spazi residuali liberi, la messa a dimora di essenze arboree (con altezze calibrate) ed arbustive autoctone con funzione di mitigazione visiva al fine di integrare le nuove volumetrie nel paesaggio collinare di pregio circostante.

4) la previsione di un unico accesso alla zona dalla attigua viabilità pubblica, costituita dalla strada comunale sia per non comprometterne le caratteristiche di panoramicità, sia per ragioni di sicurezza stradale;

5) la progettazione degli interventi deve essere considerate in modo tale da conservare la centralità dell'edificio principale esistente, conservare le tipologie aggregative esistenti, a cui saranno collegati, come ampliamento dei volumi compatti che dovranno evitare la "disseminazione" sull'area di fabbricati staccati e/o isolati con funzioni accessorie o destinati ad autorimesse.

### Dimensioni dell'intervento:

Visto il dimensionamento della casa per anziani che dovrà ospitare quaranta utenti, visto il progetto preliminare redatto al fine di attivare il finanziamento presso la Regione Piemonte l'intervento complessivo non dovrà superare i 12.000,00 mc. (comprendenti sia i volumi esistenti, consistenti in mc. 4.944 come dichiarato dall'ing. Giorgio Montiglio che ha eseguito i rilievi e la redazione del progetto preliminare, sia l'ampliamento).

L'altezza complessiva del volume dell'ampliamento non dovrà mai superare quella del fabbricato principale esistente, per cui in sede di progetto dovrà essere presentato un attento rilievo sia geometrico, corredato delle dimensioni delle bucaure, degli elementi decorativi – cornici, marcapiani, davanzali, zoccolature, ecc. - sia materico. L'altezza dell'ampliamento dovrà non superare quella del volume esistente sia in metri sia in numero di piani.

La verifica della fattibilità dell'intervento e delle modalità con cui realizzare lo stesso sono da desumere dalla tavola n.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità

all'utilizzazione urbanistica" allegata a "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n.45-6656 del 15/07/2002" redatto dal dott. geol. Riccardo Ferretti, e da desumere dai contenuti dell'art. 38 "Prescrizioni geologiche" delle presenti NTA. Vedasi inoltre la specifica "Scheda di dettaglio di utilizzo"

Tutti gli interventi edificatori dovranno sottostare alle disposizioni in cui all' art. 16 "Prescrizioni di carattere costruttivo" delle presenti norme.

Dalla verifica di congruità dell'area F1 con la zonizzazione acustica esistente è emerso che occorre tutelare la casa per anziani da eventuali emissioni provenienti dalla casa della cultura durante manifestazioni che dovranno essere, come già avviene autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Di seguito si riporta i contenuti della verifica e l'introduzione di una fascia cuscinetto della larghezza di 50 m.: "L'area subisce variazione di classe acustica da III a I Risoluzione del contatto critico: attraverso l'inserimento di fascia cuscinetto (larghezza m. 50) in classe acustica II all'esterno dell'area oggetto di variante limitata dalla zona in classe acustica III (rif.paragrafo 2.6, DGR 6 agosto 2001, n.85 con divieto di inserimento di fasce cuscinetto all'interno di aree poste in classe acustica I) – Eliminazione/Spostamento area adiacente alla zona PSA destinata a spettacolo a carattere temporaneo, oppure mobile, oppure all'aperto per incompatibilità con principi di cui al punto 4 della DGR 6 agosto 2001 n.85".

## ART. 37. VINCOLI

### a) Fascia di rispetto cimiteriale

La variante strutturale riporta in cartografia il vincolo della fascia di rispetto cimiteriale di m. 150 di profondità, ai sensi dell'art. 27 della LR 56/77; in tale fascia non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici, anche attrezzati.

### b) Fascia di rispetto per depuratore

La variante strutturale individua la localizzazione dell'impianto di depurazione delle acque reflue, rispetto al quale è imposta una fascia di rispetto di m. 100

## ART. 38. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Il presente articolo riporta integralmente i contenuti prescrittivi della relazione a corredo delle "Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica al P.A.I. sulla base di indagini conformi alla Circ. P.G.R. 7/LAP 1996, relativa N.T.E. 12/1999 e D.G.R. Piemonte n. 45-6656 del 15/07/2002

## 12. PRESCRIZIONI GENERALI PER LE NORME DI ATTUAZIONE ESTESE A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

### 12.1. CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica 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 marzo 1988 e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tale classe viene suddivisa in tre sottoclassi in funzione della natura dei fattori penalizzanti:

#### 12.1.1. CLASSE IIA

Porzioni di territorio da subpianeggianti a moderatamente acclivi, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali fenomeni di ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, modesta soggiacenza di falda, scarso drenaggio, mediocri caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione.

#### Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

#### Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11 marzo 1988 e dal D.M. 14 gennaio 2008, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, parti integranti degli elaborati progettuali, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001. Detti elaborati tecnici dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno essere raggruppati in un unico documento. Relativamente alla classificazione sismica "2003" che individua il territorio comunale di interesse nella cosiddetta "Zona 4", così come previsto dall'Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, ai terreni oggetto di utilizzo edificatorio dovrà, nel rispetto degli adempimenti previsti dalle NTC 2008, essere attribuita la categoria di suolo ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto;
- redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- in relazione alla possibile modesta soggiacenza di falda, il piano di calpestio di eventuali vani parzialmente o completamente interrati, andrà valutato sulla base di studi idrogeologici puntuali che definiscano la massima escursione della superficie freatica;
- per le porzioni di edificio esistenti, poste al di sotto del p.c., l'agibilità conseguente ad interventi di ristrutturazione è ammessa solo sulla base di uno studio geologico-idrogeologico puntuale che attesti il franco di sicurezza sulla falda;
- per i nuovi impianti, 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-idrogeologico, redatto 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 e D.Lgs. 152/06.

#### 12.1.2. CLASSE IIA1

Porzioni di territorio subpianeggianti, di fondovalle interessate da più fattori penalizzanti quali fenomeni di prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, modesta soggiacenza di falda, scarso drenaggio e/o esondabili per flussi di bassa energia (aree Em di cui alla DGR n. 2-11830 del 28.07.2009) e sedimenti costituiti da complessi litotecnici con caratteristiche geotecniche generalmente mediocri.

#### Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

#### Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11 marzo 1988 e dal D.M. 14 gennaio 2008, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, parti integranti degli elaborati progettuali, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001. Detti elaborati tecnici dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno essere raggruppati in un unico documento. Relativamente alla classificazione sismica "2003" che individua il territorio comunale



di interesse nella cosiddetta "Zona 4", così come previsto dall'Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, ai terreni oggetto di utilizzo edificatorio dovrà, nel rispetto degli adempimenti previsti dalle NTC 2008, essere attribuita la categoria di suolo ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto;

- redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- in relazione alla modesta soggiacenza di falda o alla possibilità di esondazione con flussi di bassa energia, non è ammessa la realizzazione di vani con quota di calpestio al di sotto dell'altimetria di almeno +0,5 m dal p.c.. Le nuove costruzioni non dovranno, in ogni caso, determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti;
- tenuto conto delle limitate possibilità di drenaggio dei terreni e dei possibili fenomeni di esondazione per flussi di bassa energia, è fatto divieto di modificare, attraverso pratiche di riporto o riempimento, le altimetrie locali. Occorrerà evitare di ridurre le aree di invaso e impedire l'incremento dei tempi di corrivazione e del coefficiente di deflusso;
- per le porzioni di edificio esistenti, poste al di sotto del sopraccitato piano di riferimento, è ammessa l'agibilità dei locali, mentre è vietato l'utilizzo ai fini abitativi;
- è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati; per le preesistenze è vietato l'utilizzo ai fini abitativi;
- per i nuovi impianti, 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-idrogeologico, redatto 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 e D.Lgs. 152/06.

### 12.1.3. CLASSE IIB

Porzioni di territorio da debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti connessi alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato.

#### Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

#### Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione e/o la realizzazione di manufatti di contrasto (muri tradizionali, terre armate o altre opere di ingegneria naturalistica) dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11 marzo 1988 e dal D.M. 14 gennaio 2008, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, parti integranti degli elaborati progettuali, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001. Detti elaborati tecnici dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno essere raggruppati in un unico documento;
- relativamente alla classificazione sismica "2003" che individua il territorio comunale di interesse nella cosiddetta "Zona 4", così come previsto dall'Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, ai terreni oggetto di intervento dovrà, nel rispetto degli adempimenti previsti dalle NTC 2008, essere attribuita la categoria di suolo ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto;
- la regimazione delle acque superficiali andrà prevista secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

- nei casi di nuovo impianto, di ampliamento dell'esistente e/o di modifica della morfologia del versante mediante opere di taglio, di scavo e riporto la verifica di stabilità del pendio dovrà essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso;
- per i nuovi impianti, 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-idrogeologico, redatto 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 e D.Lgs. 152/06.

## 12.2. CLASSE III

Ambiti territoriali nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo, se ineditati, e da richiedere viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente se edificati.

Si sono distinte tre sottoclassi:

### 12.2.1. CLASSE III INDIFFERENZIATA

Porzioni di territorio non edificate o con presenza di edifici isolati dove, a causa delle condizioni di potenziale pericolosità, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati, con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, etc., ad individuare eventuali situazioni locali a diversa pericolosità, con la conseguente perimetrazione di ambiti in classi di minor pericolo. Tale procedura potrà essere attuata solo tramite variante di Piano Regolatore.

#### Tipologie di intervento edilizio ammesse per gli edifici isolati

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

#### Ulteriori interventi ammessi

- opere di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dell'esistente, oltreché per i fabbricati di proprietà demaniale e/o di altri enti territoriali, di interesse pubblico, sono ammesse esclusivamente per le attività agricole, per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale e per gli esercizi agrituristici, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa l'esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Relativamente alla nuova zonazione sismica 2003 che individua il territorio comunale di interesse nella cosiddetta "Zona 4", così come previsto dalla Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, ai terreni oggetto di intervento dovrà, nel rispetto degli adempimenti previsti dalle NTC 2008, essere attribuita la categoria di suolo ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali (es: box, tettoie, etc.), previa l'esecuzione di studi geologici, geotecnici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. A seguito di opportune indagini geologiche, geotecniche e di verifica di stabilità del pendio, sarà ammessa la sopraelevazione o l'ampliamento di fabbricati esistenti;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m..

#### Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11 marzo 1988 e dal D.M. 14 gennaio 2008, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, parti integranti degli elaborati progettuali, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001. Detti elaborati tecnici dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno essere raggruppati in un unico documento;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino incrementi di presenza di addetti o pubblico;

- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- 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;
- eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del pendio ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per i nuovi impianti, 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, oltrechè nel rispetto dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 152/06.

### 12.2.2. CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate o con presenza di edifici isolati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

La normativa relativa alla sopraccitata classe è strutturata in relazione alla appartenenza o meno ad ambiti di dissesto; pertanto, con numerazione progressiva, sono stati distinti i vari casi riportati nei successivi paragrafi.

#### 12.2.2. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di

##### 1. dissesto

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

#### Ulteriori interventi ammessi

- opere di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dell'esistente, oltrechè per i fabbricati di proprietà demaniale e/o di altri enti territoriali, di interesse pubblico, sono ammesse esclusivamente per le attività agricole, per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale e per gli esercizi agrituristici, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa l'esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Relativamente alla nuova zonazione sismica 2003 che individua il territorio comunale di interesse nella cosiddetta "Zona 4", così come previsto dalla Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, ai terreni oggetto di intervento dovrà, nel rispetto degli adempimenti previsti dalle NTC 2008, essere attribuita la categoria di suolo ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici (quest'ultimi per ambiti territoriali di pianura), mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.

#### Prescrizioni

##### a) problematiche di tipo idraulico:

- 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;

- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica allegata;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino incrementi di presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- per i nuovi impianti, 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, oltrechè nel rispetto dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 152/06.

**b) problematiche di versante:**

- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- 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;
- 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, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino incrementi di presenza di addetti o pubblico;
- per i nuovi impianti, 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, oltrechè nel rispetto dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 152/06. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innescò 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.

**12.2.2. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (Aree Em associate alle fasce P.A.I.)**

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

L'ambito di applicazione di tale normativa riguarda i sedimenti ubicati tra i limiti di fascia B e C, laddove l'Autorità di Bacino del Fiume Po, negli studi estesi alla rete minore, integrativi al progetto PAI, ha interessato parte dei torrenti Rotaldo e Grana.

- 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 conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 6 bis, delle N.d.A. del P.A.I, riportato nel seguito, nell'apposito paragrafo dedicato alla vincolistica, risultano consentiti:

- opere di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dell'esistente, oltrechè per i fabbricati di proprietà demaniale e/o di altri enti territoriali, di interesse pubblico, sono ammesse esclusivamente per le attività agricole, per le residenze rurali connesse alla conduzione aziendale e per gli esercizi agrituristici, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa l'esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, di studi geologici e geotecnici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Relativamente alla nuova zonazione sismica 2003 che individua il territorio comunale di interesse nella cosiddetta "Zona 4", così come previsto dalla Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, ai terreni oggetto di intervento dovrà, nel rispetto degli adempimenti previsti dalle NTC 2008, essere attribuita la categoria di suolo ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- relativamente a quanto sopra non potranno essere realizzati piani interrati, le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una quota compatibile con la piena di riferimento duecentennale. Non dovranno, in ogni caso, determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. e all'art. 38 delle N.d.A. del P.A.I.

#### Prescrizioni

- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino incrementi di presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- 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, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei lioghi, 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.

12.2.2. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Aree Eb, Fq del P.A.I.)  
 3. (Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

Relativamente alle aree Eb, l'ambito di applicazione di tale normativa riguarda i sedimenti ubicati tra i limiti di fascia A e B, laddove l'Autorità di Bacino del F. Po, negli studi estesi alla rete minore, integrativi al progetto PAI, ha interessato parte del T. Rotaldo e T. Grana.

- 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

##### a) nel caso di problematiche di tipo idraulico (Eb):

*"In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 6, delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato: Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al comma 5 del sopraccitato art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. (\*), sono consentiti:*

- *gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) 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;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;*

- *il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali cos' come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.*
- (\*) **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 colturali, 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.*

**b) nel caso di problematiche di versante (Fq):**

- "In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 3, delle N.d.A. del P.A.I, di seguito riportato:**  
**Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:**
- *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. 05/02/1997, n. 22;*
  - *è 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 alladurata 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.*

(\*) 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 impiantiesistenti 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 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.

### Prescrizioni

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino incrementi di presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- 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, oltretutto nel rispetto dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 152/06. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innescò 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.

Cautelativamente, parte del reticolo idrografico minore, benché generalmente non interessato da problematiche idrogeologico-idrauliche è stato conservativamente trattato come dissesto lineare di tipo Eb<sub>L</sub>.

E', pertanto, prevista una fascia di rispetto, non edificabile, pari a 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso. All'interno di tale zona di salvaguardia sono applicate le sopraccitate norme relative alle aree Eb del P.A.I.

#### 12.2.2. Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Aree Ee, Fa del P.A.I.)

(Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria (ad esclusione delle aree Fa);
- adeguamento igienico-funzionale.

### Ulteriori interventi ammessi

#### a) nel caso di problematiche di tipo idraulico (Ee):

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato:

*"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."*

**b) nel caso di problematiche di versante (Fa):**

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I, di seguito riportato:

***"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."*

**Prescrizioni**

**a) problematiche di tipo idraulico (Ee):**

- **è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati;**
- **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;**
- **gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica;**



- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- per 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, oltrechè nel rispetto dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 152/06. Eventuali controindicazioni di natura geologica, idrogeologica ed idraulica, potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta da assoggettare a periodico svuotamento.

b) **problematiche di versante (Fa):**

- 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;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- 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;
- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltrechè migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, si ritiene, al fine di prevenire l'innescò di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. Qualora ammissibile, 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, lontano dai corpi di frana, alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta. La procedura di smaltimento dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 152/06. Eventuali controindicazioni di natura geologica potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta stagna da assoggettare a periodico svuotamento.

### 12.2.3. CLASSE IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

**In assenza dei sopraccitati interventi valgono le stesse prescrizioni relative alla Classe IIIa (Ved. cap. 12.2.2. e paragrafi 12.2.2.1. ÷ 12.2.2.4).**

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, relativamente all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico ed i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

A tale classe sono da ricondurre gli edifici e le aree urbanizzate, ricadenti nelle classi III indifferenziata e IIIa, non individuati sulla cartografia CTR alla scala 1:10.000 che costituisce la base delle tavole tematiche della presente verifica di compatibilità al PAI.

Per maggiore chiarezza, si riporta quanto espresso nella sopracitata NTE alla Circ. 7/LAP: *"Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, saranno consentiti la manutenzione dell'esistente, e qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G. (a livello di singola concessione edilizia)*

**all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione."**

### **12.2.3.1. CLASSE IIIb: A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO**

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10. della N.T.E. alla Circ. 7/LAP. Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno alla Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dalla Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

Ciò premesso, relativamente al territorio comunale in esame, sulla base delle aree cartografate in tale classe di rischio, è stata redatta una scheda (Ved. successiva tabella) con le indicazioni puntuali delle problematiche, della tipologia di massima degli interventi di riassetto previsti e delle opere ammesse a seguito della minimizzazione del rischio.

Area IIIb n. / località	Contesto morfologico	Tipologia dissesto o problematica	Interventi di riassetto indicativi	Interventi ammessi ad opere di riassetto effettuate
1. Piazza Italia. W concentrico	versante	area interessata da locali dissesti gravitativi puntuali, non cartografabili alla scala di restituzione delle tavole tematiche.	- attività di previsione e sorveglianza; - regimazione scorrimenti superficiali e loro periodica manutenzione; - opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante.	- demolizione senza ricostruzione; - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - adeguamento igienico-funzionale; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione urbanistica; - completamento.

## **13. NOTE SPECIFICHE**

### **13.1. VINCOLISTICA**

Per le aree in dissesto areale individuate tra le cosiddette fasce fluviali A, B, C, per l'ambito territoriale interessato dai dissesti lineari (la cui ampiezza è indicata nella Carta di Sintesi), per le aree in dissesto quiescente ed in dissesto attivo, tutte riconducibili alla classe III di fruibilità urbanistica, vale l'art. 9 N.d.A. delle N.d.A. del PAI.

**Art. 9. Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico**

1. Le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, così come definiti nell'Elaborato 2 del Piano:

- frane:

- Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),

- Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),

- Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),

- esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:

- Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

- Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

- Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata,

- trasporto di massa sui conoidi:

- Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata)

- Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità elevata)
- Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa – (pericolosità media o moderata),
- valanghe:
- Ve, aree di pericolosità elevata o molto elevata
- Vm, aree di pericolosità media o moderata.

2. 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.

3. Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- 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 igienicofunzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè 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.

4. Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

5. 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.

6. Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) 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;

- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

6bis. Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

7. 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 Ca sono esclusivamente consentiti:

omissis

8. Nelle aree Cp, oltre agli interventi di cui al precedente comma 7, sono consentiti:

omissis

9. Nelle aree Cn

omissis

10. Nelle aree Ve sono consentiti

omissis

11. Nelle aree Vm, oltre agli interventi di cui al precedente comma 10, sono consentiti:

omissis

12. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Relativamente alle aree in Fascia A, B, C, valgono gli artt. 29-30-31-38-39 N.d.A. P.A.I.:

**Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)**

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) 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;

m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### **Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)**

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### **Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)**

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti

la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C. *A tal proposito, per i dettagli, si rimanda al par. 12.2.2.2..*

5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" ..... omissis.

#### **Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico**

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

#### **Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica**

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

**4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:**

**a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;**

**b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;**

**c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;**

**d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.**

**5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.**

**6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:**

**a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;**

**b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;**

**c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.**

**7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.**

**8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.**

**9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.**

#### **14. FASCE DI RISPETTO**

- **I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904;**
- **per i corsi d'acqua, di proprietà pubblica, non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;**
- **per i corsi d'acqua privati, riportati negli elaborati cartografici, nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio in esame, è prevista una fascia di rispetto non edificabile di 10 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso. In tale fascia valgono le norme richiamate per la Classe III, richiamate ai punti 12.2.1. e 12.2.2.. Fanno eccezione gli impluvi caratterizzati da dissesto**



lineare di tipo EeL per i quali è prevista una fascia di rispetto di 20 m con le sopraccitate limitazioni;

- Per la rete di drenaggio minore, rappresentata ad esempio dai fossi interpoderali, non evidenziata in cartografia, si è ritenuto di non dover applicare alcuna fascia di rispetto, fatta salva l'obbligatorietà delle manutenzioni periodiche per i soggetti proprietari come da codice civile.

## **15. SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA**

- Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scotolari anche se di ampia sezione;
- non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- la realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I.;
- 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 modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

## **ART. 39. PRESCRIZIONI UNESCO**

### **1. Tutela delle componenti naturali e paesaggistiche**

#### **1.1. Tutela del sistema idrografico**

a. Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano di tutela delle Acque.

b. In ogni caso occorre garantire che:

- ogni intervento sul sistema idrografico deve essere effettuato attraverso l'utilizzo di ingegneria naturalistica;

- qualsiasi intervento che interferisca con le specie vegetali autoctone che si trovano lungo i corsi d'acqua – quali rii, scarpate, sorgenti, torrenti e zone umide deve perseguirne il mantenimento e la tutela.

#### **1.2. Tutela dei sistemi geomorfologico e naturalistico e localizzazione di nuovi impianti**

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

b. E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DCPM 12.12.2005.

c. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate.

#### **1.3. Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, cinte muraria, porta urbana, recupero bosco di gaggia, strade panoramiche)**

a. Sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario

b. Per le strade di costa e di crinale e dei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari che sono considerate elementi di elevato interesse paesaggistico caratterizzanti l'area della candidatura UNESCO sono individuate le strade panoramiche di crinale o di fondovalle e le relative fasce di rispetto entro cui sono vietate nelle aree agricole la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne, per una fascia di profondità pari a 40 m. (art.18 delle presenti NTA) da entrambi i lati della strada.

c. Sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

#### **1.3.1. Ripristino delle alterazioni**

a. Il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, deve avvenire favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche.

#### **1.3.2. Modifica alla trama del paesaggio agrario**

a. Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o 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. Tali azioni vanno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate nei manuali elencati nell'allegato.

#### **1.3.3. Viabilità ad uso agricolo**

a. E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una lunghezza massima di m. 3, sono ammesse deroghe fino a m. 5; solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.

#### **1.3.4. Edifici ed aree a forte impatto visivo**

a. I piani regolatori individuano gli edifici e le aree a forte impatto visivo per i quali è necessario prevedere la riqualificazione;

b. gli interventi su tali edifici ed aree devono essere assoggettati a progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, regolamentazione delle insegne pubblicitarie e il controllo dell'inquinamento luminoso, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

### **2. Indirizzi per gli interventi nelle aree rurali**

L'amministrazione comunale persegue la conservazione della trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato e dell'assetto del paesaggio agrario e dei sistemi edifici storici.

#### **2.1. Interventi sullo stato fertile del suolo**

a. Sono vietate alterazioni significative dello stato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni. (inserire in zona E)

#### **2.2. Mantenimento della trama agricola**

a. Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazione del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.). (inserire in zona E)

### **2.3. Mantenimento della morfologia del terreno**

a. Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.). (inserire in zona E)

### **2.4. Conservazione dell'assetto agrario**

a. Occorre perseguire la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia). (inserire in zona E)

### **2.5. Interventi sui vigneti**

a. Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni.

b. Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse, oltre ai vigneti, le colture agricole tradizionali.

c. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali (inserire in zona E)

### **2.6. Interventi negli insediamenti rurali**

#### **2.6.1. Interventi ammessi**

a. Sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

b. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.

c. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005.

#### **2.6.2. Modalità costruttive**

a. Occorre prevedere norme regolamentari che garantiscano la qualità architettonico-edilizia sia delle nuove costruzioni rurali che delle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti. E' quindi necessario adottare indicazioni progettuali in questo senso, che potrebbero essere utilmente estese a tutto il territorio comunale.

b. Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura.

## **3. INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE INSEDIATIVE**

### **3.1. Interventi consentiti**

a. All'interno delle aree insediative esistenti comprese nei piani regolatori vigenti alla data di adozione della DGR 87-13582 del 16/3/2010 sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;

- gli ampliamenti dei fabbricati esistenti;

- i completamenti realizzabili esclusivamente nelle aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati;

- i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate. Questi ultimi interventi edilizi sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo punto 3.3.

b. Nei piani regolatori o varianti generali in corso di esame per l'approvazione regionale, nonché nelle varianti strutturali in itinere in avanzata fase di formazione (adottato il progetto preliminare), sono ammesse le previsioni di nuovi lotti di completamento esclusivamente in aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati. E' inoltre possibile prevedere nuovi lotti di completamento in continuità/contiguità delle aree edificate esistenti laddove non esistono altre aree intercluse o queste siano edificabili per motivi geologici.

Gli interventi edilizi da realizzare in tali lotti di completamento sono soggetti alle prescrizioni di cui al punto 3.3.

Occorre che il comune adotti contemporaneamente le indicazioni costruttive tipologiche e di uso dei materiali atte a garantire che non vengano alterati i valori paesaggistici dell'area di eccellenza (core zone), sottesi alla candidatura.

c. Nelle varianti di adeguamento alla DGR 16 marzo 2010 sono ammesse le previsioni di nuovi lotti di completamento esclusivamente in aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati, solo laddove sono state completate le aree di completamento all'interno delle previsioni del piano regolatore o queste siano inedificabili per motivi geologici.

Occorre che il comune adotti contemporaneamente le indicazioni costruttive tipologiche e di uso dei materiali atte a garantire che non vengano alterati i valori paesaggistici dell'area di eccellenza (core zone), sottesi alla candidatura. Ogni ampliamento o nuova costruzione che per collocazione, dimensione possa significativamente incidere sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, è subordinato alla redazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

### **3.2. Modalità costruttive**

a. Occorre prevedere norme regolamentari che garantiscano la qualità architettonico-edilizia sia delle nuove costruzioni che delle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti. E' quindi necessario adottare indicazioni progettuali in questo senso, che potrebbero essere utilmente estese a tutto il territorio comunale.

b. Nelle more dell'adeguamento del regolamento edilizio alle presenti disposizioni, per i tipi di intervento ammessi, non sono consentiti cambiamenti dei materiali costruttivi e dei caratteri stilistici locali e tradizionali e, per gli interventi di completamento, si deve rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali.

### **3.3. Prescrizioni per i nuovi interventi**

a. i nuovi interventi edilizi ammissibili nei piani regolatori vigenti, in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate di cui al precedente comma 3.1.a, nonché quelli che risulteranno ammissibili a seguito dell'approvazione delle varianti di cui al precedente comma 3.1.b. devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntate ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla redazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

### **3.4. Riutilizzo delle strutture esistenti**

a. Occorre incentivare il riutilizzo a fini residenziali delle strutture edilizie esistenti, limitatamente ai volumi già chiusi su tre lati.

b. Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi, o ampliamento/completamento di strutture, ove ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle

**opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.**

**Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetali.**

### **3.5. Spazi aperti**

**a. Occorre incentivare la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso la ricostituzione degli spazi aperti anche attraverso l'incentivo alla sostituzione**