

**COMUNITÀ COLLINARE VALTIGLIONE E DINTORNI  
COMUNE DI MONTALDO SCARAMPI  
PROVINCIA DI ASTI**

**P.R.G.C.  
VARIANTE SEMPLIFICATA  
COMMA 4, ART. 17 BIS L.R. 56/77 S.M.I.**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**INTEGRATE A SEGUITO CONTRIBUTI ENTI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO**

**PROPONENTE  
VIANA LIMA ERICA  
VIA MONTALDINO, 19  
14048 MONTALDO SCARAMPI**

**URBANISTA**

  
**STUDIO INGEGNERIA**

**VIA PETRARCA 9A – ASTI**

**IL PRESIDENTE  
(ARCH. IVAN FERRERO)**

**IL SEGRETARIO DELL'UNIONE  
(DOTT. LUIGI BUSCAGLIA)**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(GEOM. PAOLO PREGNOLATO)**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.U. N.    IN DATA**



Le modificazioni introdotte dalla presente variante semplificata sono così indicate:

aggiunte carattere **grassetto rosso**.

Le modificazioni introdotte a seguito dei contributi degli enti interessati dal procedimento sono così indicate:

stralci ~~carattere barrato~~  
aggiunte carattere **grassetto azzurro**.



## **ART 1. EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le Norme di Attuazione (N.T.A.) e le prescrizioni topografiche contenute negli allegati tecnici e nelle tavole di piano, ed è sottoposto a revisione periodica decennale e/o in occasione del Piano Territoriale e ogni sua Variante.

Le N.T.A. costituiscono parte essenziale del P.R.G., integrano le prescrizioni topografiche e prevalgono rispetto ad esse.

Le definizioni dei parametri e degli indici sono quelle contenute nel testo del Regolamento Edilizio Comunale vigente, in conformità con le definizioni uniformate del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte.

## **ART 1bis. GLI ASPETTI AMBIENTALI**

Le disposizioni contenute nell'elaborato denominato "Rapporto ambientale" (adottato con DC n. 21 in data 15.06.2010) costituiscono parte integrante delle presenti norme di attuazione.

Per le nuove costruzioni deve essere rispettata la normativa in tema di risparmio energetico della LR n. 13 del 28 maggio 2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e le disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari adottate dalla Giunta Regionale con la delibera n. 45-11967 del 4 agosto 2009.

## **ART 2. SISTEMAZIONE URBANISTICA**

L'istanza per ottenere il permesso di costruire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie e comunque all'intervento oggetto del permesso di costruire, in ottemperanza alle norme del P.R.G.C.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni di P.R.G. quelle connesse alla coltivazione e all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

Il permesso di costruire per la utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinato all'impegno da parte del richiedente di procedere alla sistemazione dei luoghi allo scadere del permesso di costruire stesso.

## **ART 3. ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE**

È fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione edilizia ed urbanistica subordinata al rilascio del permesso di costruire.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che o non abbiano conseguito regolare licenza, concessione o autorizzazione o permesso di costruire, o per i quali la licenza, concessione o autorizzazione o permesso di costruire siano scaduti o annullati, o che siano in contrasto con le prescrizioni di P.R.G.

Non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi provvedimenti amministrativi, assunti ai sensi di leggi, di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza se non previo conseguimento del permesso di costruire a norma delle prescrizioni di P.R.G. e delle Leggi Nazionali e Regionali in vigore: la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato unitamente al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

## **ART 4. ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.**

Ai sensi della Legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge

della Regione Piemonte del 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G.C. è formato dai seguenti elaborati:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA** ALLEGATO 1  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE STRUTTURALE n. 4**

**ALLEGATI TECNICI**

2	USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI	SCALA 1: 5000
3.1	INSEDIAMENTI FUORI C.A.: DEGRADO DESTINAZIONE	SCALA 1: 5000
3.2	INSEDIAMENTI NEL C.A.: DEGRADO DESTINAZIONE, QUALITA'	SCALA 1: 2000
3.3	INSEDIAMENTI NEL C.A. FRAZIONI FORNI: DEGRADO, DESTINAZIONE	SCALA 1: 2000
4.1	ATTREZZATURE SERVIZI PUBBLICI: RETE VIARIA PUBBLICA ILLUMINAZIONE	SCALA 1: 5000
4.2	ATTREZZATURE SERVIZI PUBBLICI: RETE IDRICA	SCALA 1: 5000
4.3	ATTREZZATURE SERVIZI PUBBLICI: RETE FOGNARIA	SCALA 1: 5000

RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA AREE  
DI NUOVO IMPIANTO ALLEGATO 2

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI ALLEGATO 3

**TAVOLE DI PIANO**

5	PLANIMETRIA SINTETICA	SCALA 1:25000
6	P.R.G.C. COMPRENDENTE L'INTERO TERRITORIO	SCALA 1: 5000
7.1	SVILUPPO AREA : CAPOLUOGO	SCALA 1: 2000
7.2	SVILUPPO AREA : FRAZIONE FORNI	SCALA 1: 2000
7.3	SVILUPPO AREA : FRAZIONE VALLE	SCALA 1: 2000
7.4	SVILUPPO AREA : CENTRO STORICO	SCALA 1: 1000

**NORME DI ATTUAZIONE** ALLEGATO 4

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON  
LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA** ALLEGATO 5

**VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE  
ACUSTICA VARIANTE STRUTTURALE 4**

**ELABORATI RELATIVI ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA**

	RELAZIONE TECNICA	ALLEGATO 5
5.1	– BACINO-SEZIONI	SCALA 1:10000
5.2	– COLTURE IN ATTO	SCALA 1:10000
5.3	– FASCE DI ESONDABILITA'	SCALA 1: 5000
5.4	– RILIEVO SEZIONI	SCALA 1: 2000 1: 200

**ELABORATI RELATIVI AGLI STUDI GEOMORFOLOGICI**

RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA  
CARTA GEOLOGICO-STRUTTURALE  
CARTA GEOMORFOLOGICA DEI DISSESTI E DELLA DINAMICA FLUVIALE  
CARTA GEOIDROLOGICA DEL RETICOLATO IDROGRAFICO E DELLE OPERE DI DIFESA IDRAULICA CENSITE  
CARTA DELLE ACCLIVITÀ  
CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ  
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

**ELABORATI RELATIVI ALL'ANALISI PAESAGGISTICA**

ANALISI PAESAGGISTICA - D.G.R. N. 26-2131 DEL 21/09/2015 - RELAZIONE DI ANALISI

TAVOLA 1	USO DEL SUOLO
TAVOLA 2	STATO INSEDIATIVO
TAVOLA 3	VISIBILITÀ, VALORI E INTERFERENZE
TAVOLA 4	TAVOLA DI RAFFRONTO

**ART 5. AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE**

A norma del comma 5 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s. m. i. il rilascio delle concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti, o la occupazione di aree per una superficie eccedente 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del piano di sviluppo regionale e del Piano Territoriale.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a 4.000 mq, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

## **ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **ART 6. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI**

Gli strumenti urbanistici ed amministrativi attraverso il quale il P.R.G. si attua sono:

a) l'intervento diretto attraverso il rilascio di permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente;

b) lo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire; gli S.U.E. sono esclusivamente quelli di cui ai punti 1), 2), 3), 4), dell'Art. 32 della L.R. n. 56/77 e s. m. i.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e degli strumenti di attuazione dello stesso può essere definita da un P.P.A., i cui contenuti ed elaborati sono quelli di cui alla L.R. n. 56/77 e s.m.i.

L'individuazione da parte del P.P.A. delle aree di servizio sociale non può essere episodica, ma deve essere finalizzata all'attuazione dell'intera infrastruttura specificatamente prevista nell'area di validità dello stesso.

In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi S.U.E. e dell'eventuale P.P.A. il comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti sono quelle di cui all'art. 46 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

### **ART 7. PERMESSO DI COSTRUIRE**

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ed è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo al contempo vigente:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 42/2004.

Indipendentemente dal tipo di titolo abilitativo, tutti gli interventi di entità pari o superiore alla ristrutturazione edilizia di tipo B (con esclusione degli interventi edilizi che prevedono il solo recupero dei rustici e dei volumi non più utilizzati ai fini agricoli, che dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio approvato) dovranno essere sottoposti a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

## **ART 8. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Salvo quanto disposto al comma 10 del presente articolo, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma precedente.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corri-

spondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (si veda l'articolo 2135 del codice civile);
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei due commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **TIPI DI INTERVENTO**

### **ART 9. TIPI DI INTERVENTO PREVISTI**

Gli insediamenti previsti dal P.R.G. per tutte le destinazioni d'uso sono i seguenti:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
- DEMOLIZIONE	A4
- AMPLIAMENTO	A5
- NUOVA COSTRUZIONE	A6

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli di cui agli articoli seguenti.

### **ART 10. MANUTENZIONE ORDINARIA A1**

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Per la manutenzione ordinaria sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale sono ammesse la riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, purché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

### **ART 11. MANUTENZIONE STRAORDINARIA A1**

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per la realizzazione ed integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Per la manutenzione straordinaria sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta

Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento e i caratteri originari.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- D. Tramezzi e aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## **ART 12. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per il risanamento conservativo sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso comunque l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- D. Tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture dei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per il restauro conservativo sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e

decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari, o ad essi affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è ammesso comunque l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- D. Tramezzi e aperture interne: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

### **ART 13. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3/A e A3/B**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi, che hanno per oggetto la conservazione dei principali elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Il suddetto intervento è graduato in due tipi: ristrutturazione di tipo A e ristrutturazione di tipo B: il primo (tipo A) si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni

e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi, il secondo (tipo B) ammette anche variazioni di superficie utili e recupero di volumi.

Per la Ristrutturazione di tipo A sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento di superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- D. Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per la Ristrutturazione di tipo B sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti

verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D. Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un aumento della superficie utile di calpestio.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### **ART 14. DEMOLIZIONE A4**

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un unico permesso di costruire.

#### **ART 15. AMPLIAMENTO A5**

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati; gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato

Tali interventi sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fabbricati appartengono.

#### **ART 16. NUOVA COSTRUZIONE A6**

Le ragioni di tutela delle parti collinari di forte dominazione paesistica caratterizzanti l'ambiente ecologico di Montaldo Scarnapi, indicate dal Piano Territoriale Regionale e le limitazioni alle destinazioni per gli usi extraagricoli dei suoli utilizzati a colture specializzate (vite) previste dal quinto comma dell'art. 25 della LR 56/77 smi e segnalate dal Piano Territoriale Provinciale all'art. 23, pongono in rilievo le problematiche relative alle antropizzazioni determinate dalle previsioni insediative delle aree residenziali C24, C28, C31, ed E5; aree in cui l'attuazione degli interventi deve garantire il mantenimento dei piani di campagna esistenti e delle colture viticole specializzate qualora in atto, l'inserimento di quinte arboree che consentano una completa fusione ed armonizzazione dell'intervento edilizio nel contesto naturale del paesaggio, l'uso di colori tipici del contesto storico-ambientale e il rispetto di altezze massime non eccedenti i crinali collinari.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate) da eseguirsi sia fuori terra che

interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni del presente P.R.G.C.

L'intervento combinato di demolizione e ricostruzione è ammesso su fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico è documentata fotograficamente e da perizia asseverata da tecnico abilitato che ne evidenzia l'impossibilità di recupero attraverso gli interventi edilizi di cui ai precedenti articoli delle presenti norme di attuazione.

Gli interventi di nuova costruzione sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fabbricati appartengono e si attuano, di norma, con permesso di costruire.

Per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione è prescritta la formazione del S.U.E. qualora non risulti specificata sulla tavola di P.R.G. la viabilità di transito e di penetrazione interna attinente all'area sulla quale si intende realizzare l'intervento.

È altresì prescritto lo S.U.E. quando l'area su cui si attua l'intervento non è completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando è direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria.

## VINCOLI

### ART 17. LE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Per tutto il territorio comunale, qualunque sia il tipo d'intervento valgono le seguenti norme:

Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali si rimanda al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e al D.M. 14/01/08 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità.

#### Classe IIa)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

verifica di stabilità del pendio nel caso l'intervento incida su quest'ultimo o siano previste opere che comportino movimenti terra;  
progetto di regimazione acque meteoriche;  
rispetto del D.M. 11/03/1988

#### Classe IIb)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

interventi manutentivi rete idrografica minore  
verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica)  
verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;  
divieto di costruzione dei locali interrati nell'area d'influenza della piena  
rispetto del D.M. 11/03/1988.

#### Classe IIIa

Interventi ammessi

Interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua (fossi) e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;

le piste a servizio dell'attività agricola (non in rilevato in aree a rischio idraulico);

la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;  
opere di sostegno e contenimento.

per le abitazioni isolate manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti igienico-funzionali e di ristrutturazione. In tal caso le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singolo permesso di costruire), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

realizzazione di pertinenze agricole (casotti);

realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (esclusi i settori ad elevata acclività). Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/88. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;

divieto di realizzare locali interrati nella classe IIIa di fondovalle a rischio idraulico con intensità del processo Ema

non devono essere consentiti cambi di destinazioni d'uso che implicino un aumento del rischio;

in caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio;

Per tutti gli interventi di cui sopra dovrà essere presentata relazione geologica, idraulica (in caso di aree a rischio idraulico) e si dovrà ottemperare al D.M. 11/03/88.

Tali aree, potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni al piano o varianti strutturali; a seguito d'indagini di maggior dettaglio potranno essere attribuite a classi di minor pericolosità.

Classe IIIa): porzioni di territorio inedificate, distinte a seconda della tematica dissestiva : frana (aree instabili frane attive-quiescenti) - dissesto idraulico (aree a rischio d'inondazione) - inidonee a nuovi insediamenti

Classe IIIa1 (Aree instabili frana attiva):

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Sono 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 di ristrutturazione senza aumento di superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso ed aumento del carico antropico, solo se finalizzati all'incremento delle condizioni di sicurezza ed alla mitigazione del rischio stesso (ad es. sottofondazioni, travi di collegamento, pali etc.);

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria 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.

La fattibilità dei sopraccitati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo permesso di costruire), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88.

Classe IIIa2 (Aree instabili frana quiescente):

Sono consentiti

Oltre agli interventi di cui sopra: 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 ristrutturazione senza aumento del carico antropico e gli adeguamenti previsti per legge;

per gli edifici agricoli, in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, saranno ammesse nuove costruzioni che riguardano in senso

stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale ( rif. Punto 6.2. 7/Lap);

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelle 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 dall'autorizzazione originaria per le discariche 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.

La fattibilità dei sopracitati interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo permesso di costruire), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M. 11/03/88.

Classe IIIa3 Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea ( molto elevato)

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, 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 esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, 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 gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei 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 ricostruzione 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 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 recupero e smaltimento 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 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 dall'autorizzazione originaria per le discariche 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.

I sopracitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sotterranee area utile alle acque in caso di esondazione e la loro fattibilità (relativamente ai punti 3-5-7-8-10) dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M. 11/03/88.

#### Classe IIIb2

In assenza degli interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo etc. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità cronoprogramma (solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree e, qualora si tratti di interventi strutturali, avranno effettuato il collaudo).

Ogni intervento edificatorio è condizionato, 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.

E' da escludere la costruzione dei locali interrati.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi in assenza della realizzazione delle opere di difesa :

1. interventi di manutenzione ordinaria ;
2. interventi di manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione di tipo A) e B);
5. adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, adeguamenti igienico-funzionali (es. realizzazione di ulteriori locali di recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi etc.);
6. cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio.

La fattibilità degli interventi di cui ai punti 3), 4), 5), 6) è condizionata, 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.

#### Fascia di rispetto di 10 m

Fascia di rispetto di 10 m dal T.Tiglione e dal Rio Rabengo per i quale vige il R.D. 1904 al quale si rimanda.

#### **PRESCRIZIONI GENERALI**

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m in corrispondenza del settore di monte degli orli di scarpata riportati nella carta geomorfologica. Ogni intervento in corrispondenza di detta fascia, in particolare per gli edifici esistenti, dovrà essere valutato a priori mediante accurata relazione geologica con verifiche di stabilità e studi per la messa in sicurezza delle scarpate.

Tutti gli interventi dovranno sottostare alla normativa generale del P.R.G. .

I riporti di terreno dovranno possedere un adeguato margine di sicurezza ( $F_s$  maggiore o uguale di 1,3), in caso contrario dovranno essere previste opere di sostegno dotate a tergo di corretta opere di regimazione, drenaggio e canalizzazione delle acque onde evitare fenomeni di ruscellamento incontrollati o pericolosi ristagni.

Tutti gli scavi ed i riporti dovranno essere prontamente inerbiti e protetti con idonei sistemi antiersivi.

Nel caso di fronti di scavo temporanei o permanenti superiori a 2 m dovrà essere eseguita la loro verifica.

Per i settori in frana (attiva o stabilizzata) o i settori potenzialmente instabili, le pratiche agronomiche dovranno essere improntate in modo tale da evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite; sono pertanto da evitare le pratiche quali l'aratura profonda e a ritocchino ecc. che favoriscono il processo accelerato di erosione superficiale.

Per le aree immediatamente a monte e a valle di porzioni in precarie condizioni di stabilità, gli sono subordinati a :

- verifica che l'intervento non insista in maniera particolare e non turbi il già precario equilibrio delle zone adiacenti;
- verifica geomorfologica di stabilità preventiva del versante mediante dettagliate indagini geognostiche in situ ed in laboratorio
- progetto di regimazione e smaltimento acque meteoriche;
- verifica di stabilità dei "tagli" delle zone a valle.

Per la realizzazione dei locali interrati dovrà sempre essere verificato il livello della falda e la sua possibile escursione.

L'intubamento dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolati anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Gli assi drenanti riportati nella carta geoidrologica (corsi d'acqua temporanei, stagionali e perenni) andranno rispettati e mantenuti "sgomberi", localmente per una migliore regimazione delle acque meteoriche dell'area, potranno essere deviati ma, non intubati.

Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata, tramite riporti vari.

Dovrà essere sempre valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere eventualmente idonei provvedimenti al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

#### **ART 18. CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137**

Il patrimonio culturale di Montaldo Scarampi è costituito dai beni culturali e paesaggistici individuati e tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004.

Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli artt. 10 e 11 della citata legge, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.

Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'art. 134 della citata legge, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

I beni del patrimonio culturale di appartenenza pubblica sono destinati alla fruizione della collettività, compatibilmente con le esigenze di uso istituzionale e sempre che non vi ostino ragioni di tutela.

Sono sottoposti a tutela, per il loro interesse paesaggistico:

- a) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227
- c) le zone gravate da usi civici;

Nelle aree suddette, definite dal Piano Territoriale Provinciale come Aree ad Elevata Qualità Paesistico Ambientale non sono ammessi i seguenti interventi:

- l'alterazione di crinali e calanchi;

- l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

Inoltre è prescritto il mantenimento del verde in piena terra su una superficie minima pari al 20% del lotto fondiario per le destinazioni residenziali di nuovo impianto e pari al 10% del lotto fondiario per le destinazioni produttive e commerciali di nuovo impianto. Fanno eccezione particolari attività produttive soggette a specifiche normative ambientali che richiedono l'impermeabilizzazione di maggiori superfici.

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo è necessario valutare gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO" del vigente Piano Territoriale Provinciale.

Gli interventi da realizzare all'interno delle aree definite al comma 5 lett. b) del presente articolo devono osservare i seguenti criteri:

1. promuovere una corretta gestione delle specie autoctone, di quelle rare o in via di estinzione;
2. promuovere una corretta gestione delle fitocenosi, favorendone la diversificazione in specie, strato ed età;
3. favorire e promuovere la trasformazione di aree marginali agricole incolte, in superfici forestali;
4. favorire e promuovere le pratiche agricole ambientalmente compatibili nelle zone agricole limitrofe ad aree boscate;
5. favorire gli interventi di ripulitura, i tagli di cura e gli interventi che facilitano la rinnovazione naturale;
6. favorire la conservazione e lo sviluppo delle fustaie e la conversione da ceduo, ove ciò non comprometta la stabilità dei versanti;
7. promuovere e diffondere la conoscenza dell'ambiente forestale e delle norme di diritto e di natura che lo governano;
8. conservare sentieri, piste forestali, strade sterrate;
9. promuovere e diffondere la conoscenza e l'utilizzo della rete di sentieri, piste forestali e strade sterrate, anche avvalendosi di convenzioni con associazioni di volontariato.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
- limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La tutela non si applica ai beni ivi indicati alla precedente lettera a) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla regione competente (il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 141, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni).

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto di tutela non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione: qualora intendano eseguire delle opere su detti immobili o aree hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendono eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

L'amministrazione competente, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della commissione per il paesaggio, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati.

La soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla

ricezione della proposta di cui al precedente comma. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, l'amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.

L'autorizzazione è rilasciata o negata dall'amministrazione competente entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

Decorso inutilmente il termine indicato al comma precedente, è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'autorizzazione paesaggistica:

- a) diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione;
- b) è trasmessa in copia, senza indugio, alla soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla regione ed alla provincia e, ove esistenti, alla comunità montana e all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo;
- c) non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

Presso il comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della soprintendenza.

Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di ricerca ed estrazione.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni per le attività di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dalla competente soprintendenza.

Qualora la richiesta di autorizzazione riguardi opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, l'autorizzazione viene rilasciata in esito ad una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni.

Per i progetti di opere comunque soggetti a valutazione di impatto ambientale a norma dell'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, l'autorizzazione prescritta è rilasciata secondo le procedure previste all'articolo 26 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Per la realizzazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie e degli interventi nelle aree definite al comma 5 lett. a), b), c) del presente articolo è necessario:

- privilegiare l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli;
- perseguire la riqualificazione della viabilità locale esistente compresa quella rurale, ai fini della fruizione turistica del paesaggio;
- promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche delle suddette;
- promuovere lo sviluppo dell'attività agrituristica all'interno delle aziende agricole esistenti e di nuovo impianto favorendo a tal fine il riuso dei fabbricati rurali di pregio inutilizzati;
- ottimizzare la fruizione turistica secondo principi di sviluppo sostenibile;
- regolamentare l'attività edificatoria all'interno delle aree agricole sia per quanto riguarda la residenza rurale, sia per le strutture destinate all'attività agricola, perseguendo il fine della valorizzazione paesaggistica dell'area.
- regolamentare gli interventi di trasformazione d'uso dei suoli tenendo conto della necessità di garantire la funzionalità eco-sistemica delle sponde dei corsi d'acqua, prescrivendo quindi il mantenimento e/o ripristino di fasce di vegetazione arborea ed arbustiva allo stato naturale, ed escludendo interventi che possano dar luogo a soluzioni di continuità dei

corridoi ecologici costituiti da dette fasce. Si richiama inoltre quanto disposto dall'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici, al fine di assicurare il mantenimento della vegetazione spontanea;

- prevedere, per il progetto dell'arredo a verde, la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.

#### **ART 19. VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: gli interventi ammissibili sono autorizzati ai sensi delle normative vigenti in materia e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei relativi strumenti urbanistici.

Sulla Tavola 9.1 – Uso del suolo sono cartograficamente individuate le aree con boschi di alto fusto o di rimboschimento di cui all'art. 142, comma 1 lettera g del D. Lgs. 42/2004. Tuttavia le delimitazioni cartografiche delle suddette aree non sono esaustive nella loro generale individuazione in quanto subiscono continue e incontrollate modificazioni naturali o antropiche; pertanto, ai sensi della L.R. 4/2009, indipendentemente da quanto cartograficamente indicato, per bosco si intendono i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, con estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. Sono inoltre considerate bosco le tartufaie controllate che soddisfano la medesima definizione. Sono inoltre assimilati a bosco:

- a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
- b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi.

Non sono considerati bosco le tartufaie coltivate di origine artificiale, l'arboricoltura da legno di cui all'articolo 4 della L.R. 4/2009, i castagneti da frutto in attualità di coltura, gli impianti di frutticoltura, i giardini pubblici e privati e le alberature stradali; non sono, altresì, considerati bosco:

- a) i nuclei edificati e colonizzati da vegetazione arborea o arbustiva a qualunque stadio d'età;
- b) le formazioni forestali di origine artificiale realizzate su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro ambientali promosse nell'ambito delle politiche di sviluppo rurale dell'Unione europea una volta scaduti i relativi vincoli;
- c) i terrazzamenti in origine di coltivazione agricola;
- d) i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, oggetto di recupero a fini produttivi.

Nelle aree boscate gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. Per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla L.R. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi, come pure la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 4/2009.

#### **ART 20. CAVE E TORBIERE**

Per il rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere è necessario valutare la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive.

## **ART 21. OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI**

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS, della Regione Piemonte e dell'Amministrazione Provinciale sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'Art. 28 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali, regionali e provinciali; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali.

In particolare, lungo la Viabilità di III° Livello (S.P. 3 e 39) non devono essere previsti accessi diretti a servizio degli insediamenti, e lungo la Viabilità di IV° Livello (S.P. 3/b) gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico.

In ogni caso qualsiasi intervento relativo alla creazione/modifica di accessi lungo la suddetta viabilità è da concordare preventivamente con il Servizio Viabilità dell'Ente proprietario dell'infrastruttura.

## **ART 22. VINCOLO LEGGE 445/1908 e LEGGE 64/74**

Nelle aree perimetrate con apposita simbologia nelle tavole di piano sottoposte al vincolo di cui alla Legge 445/1908 assoggettate ai disposti di cui alla Legge 64/74, nessuna opera e nessun lavoro, ai sensi dell'art. 61 del D.P.R. 380/2001, salvo quelli di manutenzione ordinaria e di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della Regione.

Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del sindaco, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.

Limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., le funzioni inerenti al rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 61 del D.P.R. 380/2001 sono conferite ai comuni che le esercitano, previa verifica di compatibilità con le condizioni geomorfologiche, idrauliche e di non interferenza con le opere di consolidamento già autorizzate.

## **ART 23. TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI**

Con D.G.R. n. 12-6441 in data 02/02/2018 la Regione Piemonte, in attuazione dell'articolo 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque, ha adottato il documento recante "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque": pertanto il comune di Montaldo Scarampi, avendo parte del territorio comunale ricompreso all'interno della delimitazione delle aree di ricarica, provvede con la presente variante a delimitare le suddette aree di ricarica degli acquiferi profondi e le fasce tampone come rappresentato negli elaborati grafici.

Inoltre, il comune di Montaldo Scarampi è tenuto a recepire nel regolamento edilizio la disciplina della suddetta D.G.R. n. 12-6441 in data 02/02/2018, con specifico riferimento al paragrafo 6, al fine di tutelare la risorsa idrica sotterranea.

Conformemente a quanto stabilito all'art. 42 del "Piano di tutela delle acque", approvato con D.C.R. 117/10731 in data 13/03/2007, le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche, affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.

Per quanto attiene alle porzioni di territorio quali percorsi e aree di sosta per autoveicoli, è preferibile che le stesse siano realizzate con superfici drenanti, prati armati, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata anziché con pavimentazioni impermeabili.

Tutte le aree residenziali e produttive previste dovranno essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

Si dovrà inoltre tener conto del D.P.G.R. 20/02/2006, n. 1/R, "Regolamento regionale recante: disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (legge

regionale 29 dicembre 2000 n. 61)“.

#### **ART 24. STRALCIATO**

#### **ART 25. STRALCIATO**

#### **ART 25 BIS. INTERVENTI DI MITIGAZIONE**

Gli interventi di mitigazione (alberate, siepi, zone filtro) previsti nelle varie zone omogenee di piano dovranno essere realizzati nel rispetto della L.R. n. 4 del 10/02/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste" e del Regolamento Regionale recante: "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste). Abrogazione dei regolamenti regionali 15 febbraio 2010, n. 4/R, 4 novembre 2010, n. 17/R, 3 agosto 2011, n. 5/R." (B.U. 22 settembre 2011, n. 38) - Testo integrato con modifiche regolamenti: 2/R 2013 (B.U. 25 febbraio 2013, 3° suppl. al n. 8) e 4/R 2015 (B.U. 9 luglio 2015, 1° suppl. al n. 27).

In particolare, al fine di promuovere la tutela della biodiversità e la diffusione delle specie arboree e arbustive autoctone indigene del territorio piemontese, è obbligatorio l'impiego di materiale vivaistico di specie autoctone o naturalizzate indicate all'allegato C, Tabelle I e II, al suddetto Regolamento Regionale per l'impiego "siepi e filari" che qui si riportano:

Tabella I - Specie AUTOCTONE: Acero campestre, Acero di monte, Ontano nero, Ontano bianco, Betulla, Carpino bianco, Bagolaro, Nocciolo, Frassino, Orniello, Maggiociondolo, Melo selvatico, Nespolo, Carpino nero, Pioppo bianco, Pioppo nero, Ciliegio selvatico, Ciliegio a grappoli, Pero selvatico, Cerro, Rovere, Roverella, Farnia, Salice bianco, Farinaccio, Sorbo degli uccellatori, Sorbo domestico, Ciavardello, Tiglio selvatico, Olmo campestre.

Tabella II - Specie ESOTICHE O NATURALIZZATE: Noce europeo, Noce americano, Noce ibrido, Albero dei tulipani, Gelso comune, Gelso nero, Paulonia, Platano, Cloni di pioppo, Robinia.

In ogni caso la nuova piantumazione dovrà ispirarsi ad un'accurata progettazione ambientale in relazione alle preesistenze sul fondo oggetto di intervento e sulle aree confinanti e sarà eseguita nel rispetto dei seguenti elementi:

- privilegiare i criteri di sviluppo dei sistemi arborei presenti, quali filari, bordure o siepi, prevedendo il loro equilibrato incremento;
- riferirsi alle preesistenze storiche del territorio alberato presente nelle zone agricole, quali piantate alberate, filari arborei od arbustivi, ecc.

#### **ART. 25 TER. AREE INIDONEE AGLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO E RECUPERO DI RI-FIUTI**

Il servizio di gestione integrata dei rifiuti è normato dalla L.R. 1/2018 "Norme in materia di gestione dei rifiuti e servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani e modifiche alle leggi regionali 26 aprile 2000, n. 44 e 24 maggio 2012, n. 7".

In dettaglio, ai sensi dell'art. 50 della L.R. 44/2000 come modificato dalla L.R. 1/2018, la provincia ha il compito di individuare, nell'ambito del piano territoriale di coordinamento, sentita la conferenza d'ambito, le zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, sulla base dei criteri definiti dal piano regionale. Nelle more dell'adeguamento del PTP, si fa riferimento ai criteri previsti dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali (PRRS) approvato con DCR n. 253-2215 del 16/01/2018.

#### **ART. 25 QUATER. MANTENIMENTO DELL'USO AGRARIO DELLE TERRE E SALVAGUARDIA DELLA RISORSA SUOLO**

Tutto il territorio comunale di Montaldo Scarampi, in quanto sito inserito nel patrimonio mondiale dell'UNESCO, ai sensi della D.G.R. 14 ottobre 2010, n. 3-1183 non è idoneo all'installazione di impianti fotovoltaici a terra.

Tutto il territorio comunale di Montaldo Scarampi, in quanto sito inserito nel patrimonio mondiale dell'UNESCO, ai sensi della D.G.R. 30 gennaio 2012, n. 6-3315 non è idoneo all'installazione e all'esercizio di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da

biomasse.

La localizzazione di impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti, di attività estrattive e depositi di sostanze pericolose e di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999 n. 334 deve essere valutata in base alla Tavola 3 – Visibilità, valori e interferenze, evitando le aree con classe di visibilità superiore a 5. Per quanto riguarda gli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti devono inoltre essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 25 TER delle presenti Norme di Attuazione.

#### **ART. 25 QUINQUES. TUTELA DEL SISTEMA IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO**

Le sistemazioni dei terreni dovranno rispettare e mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare, quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.

Il nuovo impianto o reimpianto di vigneti dovrà garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale, quali a girapoggio, che segue le curve di livello, a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei e alla stessa quota con le capezzagne sulle linee di compluvio; da evitare invece la sistemazione a ritocchino o, qualora sia necessario adottarla, prevedere filari di ridotta lunghezza per limitare al massimo i fenomeni erosivi.

Le trasformazioni che interessano i corsi d'acqua dovranno garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del corso d'acqua e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.

Gli interventi finalizzati alla protezione delle sponde e dei versanti dovranno essere realizzati utilizzando prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenendo conto della morfologia dei luoghi.

I condotti di drenaggio delle acque dovranno essere ricondotti in un corpo ricettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente.

#### **ART. 25 SEXIES. TUTELA DELLE AREE PROTETTE E DELLE ALTRE AREE DI CONSERVAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ**

Non sono consentiti interventi che possano compromettere la funzionalità della rete ecologica e la connessione degli elementi della rete (Vedi Tavola 1 – Uso del suolo per individuazione dei corridoi ecologici)

#### **ART. 25 SEPTIES. TUTELA DEL VIGNETO E DELLE FORME DI COLTIVAZIONE TRADIZIONALI**

Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nel sito UNESCO, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine.

Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'utilizzo di pali in legno, oppure in cemento pigmentato con cromie e forme tali da ridurre l'impatto visivo, evitando l'utilizzo di pali di metallo riflettenti e di pali e di tutori intermedi in plastica. I pali di testata devono essere realizzati in legno.

Non è consentita l'eliminazione di elementi rurali quali siepi, filari e macchie boscate legati alla percezione tradizionale-storica del paesaggio vitato.

Non sono ammessi interventi che comportino la modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni agricole tradizionali.

#### **ART. 25 OCTIES. TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE**

Per i complessi e i manufatti di valore storico e documentario (ciabòt e cascine vitivinicole)

censiti alla Tavola 2 – Stato insediativo:

- non è consentita la demolizione e la modifica della destinazione d'uso;
- non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma.

#### **ART. 25 NOVIES. MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA**

La mitigazione degli elementi di detrazione visiva presenti sul territorio comunale si avvale della schedatura di dettaglio prevista dalle Linee Guida della Regione Piemonte per tutela del Sito UNESCO e riportata in allegato, quale rilevazione di indagine e di intervento di fabbricati/manufatti nel territorio comunale da riqualificare per situazione ambientale paesaggistica critica.

Le suddette schede si traducono in una normativa di intervento proposta avente valenza di regole generalizzanti: è possibile proporre modifiche alle componenti costruttive, coloriture, quinte arboree e sistemazioni a verde anche diverse da quelle riportate nelle suddette schede.

Ogni intervento sugli elementi censiti deve essere assoggettato a una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazioni del verde, regolamentazione delle insegne pubblicitarie e controllo dell'inquinamento luminoso, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. In assenza di progetto unitario non è possibile procedere con alcuna opera edilizia di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento, fatte salve reali esigenze di sicurezza.

Il "Depuratore località Valtiglione" è sottoposto alle prescrizioni contenute nella allegata scheda di analisi paesaggistica ID 1 – Obiettivo Trasversale A

Il "Depuratore località Valmelia" è sottoposto alle prescrizioni contenute nella allegata scheda di analisi paesaggistica ID 2 – Obiettivo Trasversale A.

Il "Parcheggio Caredio" ubicato lungo la SP. 3 è sottoposto alle prescrizioni contenute nella allegata scheda di analisi paesaggistica ID 3 – Obiettivo Trasversale A.

La "Vasca acquedotto" è sottoposta alle prescrizioni contenute nella allegata scheda di analisi paesaggistica ID 4 – Obiettivo Trasversale A.

#### **ART. 25 DECIES. CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI CONI VISIVI E DELLE STRADE PANORAMICHE**

All'interno dei coni visivi e lungo le strade panoramiche individuati nella Tavola 9.3 – Visibilità, valori e interferenze dovranno essere rispettati gli "indirizzi generali" e gli "indirizzi per componenti e situazioni sceniche" contenuti rispettivamente nei capitoli 10 e 11 del documento "MIBACT-Regione Piemonte – DIST, Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio".

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- gestire la vegetazione, anche tramite tagli selettivi per sgombrare il campo visivo;
- limitare l'illuminazione artificiale per non creare effetti di inquinamento visivo tali da annullare la visibilità del cielo notturno;
- controllare le trasformazioni all'interno del bacino visivo attraverso studi di inserimento paesistico;
- curare gli eventuali elementi di arredo (sedute, ecc.) e la segnaletica (in particolare per i belvedere attrezzati), ponendo cura a rispettare il carattere del luogo, se rurale o naturale;
- salvaguardare le componenti materiali tradizionali, quali muri a secco, selciati, e gli elementi di pertinenza (edicole, ponti, cippi...);
- evitare l'asfaltatura delle strade bianche e l'impermeabilizzazione delle aree di sosta, anche con ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica per sistemazioni relative a scarpate e a canali di raccolta delle acque, cunette;
- tutelare gli elementi di arredo vegetale, quali siepi, filari, alberature, fasce erbose;
- progettare unitariamente le fasce vegetate;
- controllare e limitare la cartellonistica;
- gestire gli spazi e la vegetazione lungo le fasce stradali.
- mantenere o, eventualmente, ripristinare, le caratteristiche qualificanti il tracciato e il

manufatto.

L'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica che interessano percorsi panoramici e/o relazioni visive tra insediamento e contesto deve essere subordinata alla predisposizione di progetti edilizi corredati da studi di inserimento paesaggistico-ambientale, supportati da elaborati grafici mirati a simulare le possibili modalità di sistemazione degli ambiti, che l'Amministrazione comunale valuterà preliminarmente alla fase realizzativa. Tali studi dovranno porre particolare attenzione a:

- disegno del verde, inteso per mitigare l'inserimento nel contesto paesaggistico;
- limitazione degli impatti delle nuove aree sulla componente scenico-percettiva, salvaguardando le visuali più significative e ridefinendo un corretto sistema di relazioni tra le aree di nuova espansione, i nuclei urbanizzati esistenti e il paesaggio extraurbano limitrofo;
- scelta dei caratteri tipologico-compositivi dei nuovi edifici (forme, materiali e linguaggio architettonico), privilegiando soluzioni coerenti con la tradizione costruttiva locale, anche se rivisitate in chiave contemporanea;

Nella progettazione degli interventi è inoltre opportuno fare riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010. Tali documenti contengono criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi e possono costituire strumenti di accompagnamento alle politiche regionali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, a supporto dei professionisti e degli Enti Locali nell'ambito delle attività di progettazione e attuazione delle trasformazioni territoriali.

#### **ART. 25 UNDECIES. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA**

La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle Norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

#### **ART. 25 DUODECIES. PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)**

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017, n. 233 – 35836 "Approvazione del piano paesaggistico regionale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 1 al B.U. n. 42 del 19/10/2017, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale.

Il suddetto PPR, ai sensi dell'articolo 144, comma 2 del D. Lgs. 42/2004, è divenuto efficace il giorno successivo a quello della pubblicazione della deliberazione di approvazione sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte, per cui è efficace dal 20/10/2017.

Dall'adozione del Ppr, ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del D. Lgs. 42/2004 non sono consentiti sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134 interventi in contrasto con le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso contenute nel Ppr stesso, pertanto esse prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale. Dall'approvazione del Ppr le previsioni come definite all'articolo 2, comma 4 delle Norme di attuazione del Ppr, relative anche alle componenti, sono immediatamente prevalenti sulle previsioni degli strumenti di pianificazione eventualmente difforni.

#### **ART 25 TER DECIES. AREE E MANUFATTI TUTELATI CON ANALISI PAESAGGISTICA D.G.R. N. 26-2131 DEL 21/09/2015**

Nelle tavole 9.2 e 9.3 sono indicati, con apposita simbologia, aree e manufatti per i quali valgono le prescrizioni di cui ai commi successivi, nonché le indicazioni contenute nelle schede allegate alla Relazione di Analisi dell' ANALISI PAESAGGISTICA D.G.R. N. 26-2131 DEL 21/09/2015, al fine di salvaguardare gli elementi tipologici o costruttivi ivi menzionati.

CIABOT

I casotti agricoli "ciabot" sono indicati con apposita simbologia nella Tavola 9.2. Per tali manufatti non sono consentiti demolizione, ampliamenti, sopraelevazioni, inserimento di portici,

sporti delle coperture, balconi o ballatoi. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza o altri usi (turistico-ricettivo, commerciale, ecc.). In caso di intervento di qualsiasi tipo non è consentito variare il rapporto dell'edificio con il suolo, l'impostazione strutturale ed i caratteri costruttivi dell'edificio, e dovranno essere utilizzati sempre materiali e tecnologie tradizionali. Per le aperture e gli infissi è inammissibile la modifica delle dimensioni; è consentita la realizzazione di nuove aperture, che devono comunque riprendere per dimensioni e tipologia quelle esistenti. Non sono consentiti, per le murature, interventi di consolidamento e stilatura dei giunti che utilizzino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di c.a. gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibile con i materiali e le tecniche tradizionali (salvo per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione). Per le coperture sono inammissibili modifiche della geometria della copertura e degli sporti delle falde e sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo. Per le aperture e gli infissi sono inammissibili l'impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva locale e la sostituzione degli infissi in legno esistenti con altri in metallo o materiale plastico.

Tutti gli interventi comportanti modifiche esterne a partire dalla manutenzione straordinaria devono essere sottoposti a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; nella richiesta di parere dovrà obbligatoriamente essere allegato fotoinserimento dell'intervento.

I casotti agricoli denominati "Ciabòt Sarain", "Ciabòt Pontello" e "Ciabòt Gagliardi" sono altresì sottoposti alle prescrizioni contenute rispettivamente nelle allegate schede di analisi paesaggistica ID 2 – Obiettivo di riferimento 2.a, ID 3 – Obiettivo di riferimento 2.a e ID 4 – Obiettivo di riferimento 2.a.

#### CASCINE VITIVINICOLE

Le cascine vitivinicole sono indicate con apposita simbologia nella Tavola 9.2. Per tali edifici non deve essere variato il rapporto dell'edificio con il terreno; dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Gli ampliamenti devono seguire lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino il rapporto fra le parti costruttive. L'eventuale scala interna deve essere conservata nella posizione e nel suo impianto originale. Non è consentito inserire porticati o pensiline sui fronti dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico. Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco emergenti dalla copertura, così come la scala interna, evitando nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. L'eventuale chiusura di volumi aperti, come i fienili, deve mantenere leggibile la funzione originale. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.

Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne in muratura in laterizio o mista a vista.

Tutti gli interventi comportanti modifiche esterne a partire dalla manutenzione straordinaria devono essere sottoposti a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; nella richiesta di parere dovrà obbligatoriamente essere allegato fotoinserimento dell'intervento.

#### EDIFICI ED AREE DI VALORE STORICO DOCUMENTALE

Gli edifici ed aree di valore storico documentale sono indicati con apposita simbologia nella Tavola 9.2. Per tali edifici non deve essere variato il rapporto dell'edificio con il terreno, specie per gli edifici realizzati su terreni in pendenza; dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Gli ampliamenti devono seguire lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino il rapporto fra le parti costruttive. L'eventuale scala interna deve essere conservata nella posizione e nel suo impianto originale. Non è consentito inserire porticati o pensiline sui fronti dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico. Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco emergenti dalla copertura, così come la scala interna, evitando nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. L'eventuale chiusura di volumi aperti, come i fienili,

deve mantenere leggibile la funzione originale. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo. Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio o mista a vista.

Tutti gli interventi comportanti modifiche esterne a partire dalla manutenzione straordinaria devono essere sottoposti a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; nella richiesta di parere dovrà obbligatoriamente essere allegato fotoinserimento dell'intervento.

Per tali edifici ed aree non è consentito:

- a. inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;
- b. installare impianti per la radio-telecomunicazione (antenne, parabole) e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;
- c. eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica, quali la demolizione di fabbricati non motivata da reali esigenze di sicurezza;
- d. alterare le caratteristiche tipologiche e compositive della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici, fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche - tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.

#### VARCHI TRA AREE EDIFICATE

Lungo la porzione di S.P.3 individuata con apposita simbologia nella Tavola 9.2 è fatto divieto di prevedere nuove aree omogenee di P.R.G. Eventuali modifiche al tracciato potranno essere effettuate esclusivamente mediante Variante ~~Strutturale~~ Generale.

#### EDIFICI ESISTENTI DA RECUPERARE

Gli edifici esistenti da recuperare sono indicati con apposita simbologia nella Tavola 9.2. Per tali edifici, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e di limitare il consumo del suolo in altre aree, gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione comunali sono ridotti del 50%.

Sono inoltre ammessi una tantum, in aggiunta a quanto già previsto dalle vigenti normative e dalle presenti norme, interventi di addizione volumetrica pari al 10% del fabbricato da ampliare, fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>.

Tutti gli interventi comportanti modifiche esterne a partire dalla manutenzione straordinaria devono essere sottoposti a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; nella richiesta di parere dovrà obbligatoriamente essere allegato fotoinserimento dell'intervento.

#### BELVEDERE

I punti belvedere sono indicati con apposita simbologia nella Tavola 9.3. Tutti gli interventi previsti entro un raggio di 50 m dal centro del punto belvedere devono essere tali da non impedire la visuale panoramica presente. Sono pertanto vietati, entro il suddetto raggio, qualsiasi tipo di edificazione (ivi comprese le serre stagionali), siepi e alberature con sagoma posta a quota superiore rispetto all'osservatore. Sono esclusi dalle presenti prescrizioni gli interventi che, seppur ricadenti all'interno del raggio di 50 m, sono ubicati in posizione oggettivamente non panoramica rispetto al punto belvedere (ovvero quando la panoramicità del punto non è a 360°); tale requisito deve essere esplicitato nella richiesta del titolo abilitativo mediante esauriente documentazione fotografica.

Tutti gli interventi comportanti modifiche esterne a partire dalla manutenzione straordinaria devono essere sottoposti a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; nella richiesta di parere dovrà obbligatoriamente essere allegato fotoinserimento dell'intervento.

#### CONI VISIVI

I coni visivi sono indicati con apposita simbologia nella Tavola 9.3. Tutti gli interventi previsti entro la perimetrazione della visuale da preservare devono essere tali da non compromettere la visuale panoramica presente. Tutti gli interventi comportanti modifiche esterne a partire dalla manutenzione straordinaria devono essere sottoposti a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio; nella richiesta di parere dovrà obbligatoriamente essere allegato fotoinserimento dell'intervento a partire dal punto belvedere generante il cono visivo in esame.

#### PERCORSI PANORAMICI

I percorsi panoramici sono indicati con apposita simbologia nella Tavola 9.3. Non sono ammessi interventi edilizi o di sistemazione del suolo o di piantumazione arborea o di coltivazione che impediscano di leggere e apprezzare il paesaggio circostante del fondovalle o dei profili collinari: le fasce di rispetto, a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica, hanno una estensione di 30 m. Nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli devono essere realizzate con larghezza massima di 3 m, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura.

E' inoltre vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979.

In deroga a quanto sopra riportato, lungo il percorso panoramico della S.P.3, è ammessa l'attuazione delle esistenti aree residenziali, produttive e a servizi.

#### SISTEMA DEI CRINALI

Il sistema dei crinali è indicato con apposita simbologia nella Tavola 9.3. Sono vietati scavi, sbancamenti o riporti in grado di alterare la linea di crinale; sono inoltre vietati depositi di inerti, rottami o qualsiasi tipo di materiale lungo il tracciato tutelato.

### **ART. 25 QUATER DECIES. CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BELVEDERE E DELLE VISUALI DA PUNTI E STRADE PANORAMICHE, ASSI PROSPETTICI E FULCRI VISIVI**

Nelle aree con sensibilità visiva maggiore di 10 di cui alla Tavola 9.3 "Visibilità, valori e interferenze" dovranno essere rispettate le indicazioni e prescrizioni che seguono.

1. Non sono consentiti interventi che possano interferire con:
  - a. le visuali aperte dai principali punti di osservazione del paesaggio, frapponendo ostacoli visivi;
  - b. l'apertura visiva lungo i percorsi panoramici, con l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità lungo la viabilità panoramica (rotatorie, sovrappassi);
  - c. le assialità prospettiche e i fulcri visivi, con l'inserimento di ostacoli visivi lungo l'asse;
  - d. l'emergenza del fulcro visivo;
  - e. la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici;
  - f. la relazione visiva tra core zone e buffer zone.
2. Ogni intervento trasformativo che incida significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio e della trama consolidata del paesaggio vitivinicolo è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte.
3. Nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella gestione e manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva:
  - a. dovrà essere esercitato un attento controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti, della vegetazione e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
  - b. dovrà essere attuata una attenta scelta dei caratteri tipologico-compositivi dei nuovi edifici (forme, materiali e linguaggio architettonico), privilegiando soluzioni coerenti

- con la tradizione costruttiva locale, anche se rivisitate in chiave contemporanea;
- c. dovranno essere conservati e valorizzati gli assi prospettici e gli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico- ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano;
  - d. le aree di sosta previste nei punti panoramici dovranno essere attrezzate con la necessaria segnaletica e con pannelli informativi per la lettura, l'interpretazione e, quindi, la fruizione del paesaggio.

**ART. 25 QUINDECIES. CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN AMBITI RURALI.**

Al fine di mantenere un alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito rurale si prescrive di:

- a. garantire il rispetto, nella realizzazione di interventi di manutenzione, di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova edificazione, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale, anche prevedendo eventuali interventi di adeguamento delle strutture esistenti non pienamente compatibili;
- b. garantire la coerenza di tipologie e materiali delle eventuali nuove edificazioni ammesse con le preesistenze e con i valori paesaggistici del contesto, evitando l'impiego di materiali incongrui;
- c. evitare, per i nuovi fabbricati a uso agricolo, l'impiego di strutture prefabbricate seriali generalizzate (metalliche, in cemento armato, ecc.) lasciate a vista e prevedere adeguati accorgimenti progettuali che garantiscano il corretto inserimento del nuovo edificio nel contesto paesaggistico.

## **AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI**

### **ART 26. AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI COMPRENDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO: DISPOSIZIONI GENERALI**

Il P.R.G. individua le parti di territorio la cui utilizzazione è destinata a servizi sociali. Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle tavole di piano.

Le aree per servizi sociali sono le AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI e quelle per gli IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE, nonché le Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e le Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio.

In generale, per le suddette aree, le superfici destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione degli inquinanti.

Il Piano Territoriale Provinciale, attualmente vigente, prevede che il Comune di Montaldo Scarampi possa realizzare attrezzature per servizi locali. Qualora si ravvisasse la necessità di realizzare attrezzature per servizi interurbani di rilevanza provinciale è necessario che si avviino procedure di concertazione con i Comuni confinanti per definire il bacino d'utenza minimo a garantire la fattibilità dell'opera.

Gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità di III livello, nonché da rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti.

La viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.

Almeno il 10% della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento,

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi dovrà essere posta in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti saranno sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale.

I contenuti e le prescrizioni sono quelle degli articoli seguenti.

### **ART 27. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Il P.R.G. classifica come AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI quelle superfici acquisite dall'Amministrazione pubblica secondo le forme di legge nell'ambito delle localizzazioni individuate dal PRGC e quelle superfici cedute all'Amministrazione pubblica nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o assoggettate all'uso pubblico (sino a 7 mq) mediante convenzione, secondo un rapporto almeno pari a 18 mq ogni 120 mc di volume residenziale realizzato:

I) Le aree verdi di isolato e di arredo urbano che saranno previste negli S.U.E. La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e la loro utilizzazione è stabilita a verde di arredo: la loro sistemazione consiste nella realizzazione di un tappeto erboso con alberature, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva e di zone pavimentate per il gioco; la sistemazione finale dovrà rispettare le piante esistenti.

L'attuazione delle destinazioni d'uso specificate avverrà o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione di tali interventi, con D.C. si potrà procedere alla formazione di comparti, delimitando il suolo di almeno due proprietà.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono inedificabili; esse concorrono ad incrementare la dotazione degli standard minimi di cui all'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., limitatamente alle aree di dimensione unitaria superiore a 100 mq fruibili dalla cittadinanza ed annoverate tra le aree ad uso pubblico del PRGC. Le aree verdi di isolato e di arredo urbano possono essere cedute al Comune e la loro cessione, come pure la loro sistemazione, è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore a 100 mq., da considerarsi integrative ai fini dell'urbanizzazione secondaria.

II) Le aree per servizi pubblici, distinte in aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per parcheggi.

Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo l'erogazione di servizi sociali a livello comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica, l'acquisizione di dette aree e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti Pubblici, istituzionalmente operanti sul settore dei Servizi, nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata, di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le aree destinate a parcheggio degli autoveicoli dovranno essere realizzate con sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico.

III) Le aree di verde attrezzato.

Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago, il gioco attrezzato e lo sport.

La sistemazione prevista per le stesse consiste in:

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta, la lettura, servizi igienici;

- attrezzature per bambini:

0 - 2 anni: zone pavimentate, al sole, all'ombra, zona coperta;

3 - 5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali: altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, sedili;

6 - 10 anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista bicicletta, area giochi;

- attrezzature per lo sport.

La dotazione minima per abitante delle aree di cui ai precedenti numeri II) e III), utile ai fini dell'osservanza degli standard prescritti dall'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i., è di mq. 18.

Gli interventi edilizi nelle aree per spazi pubblici 18 e 19, destinate a interesse comune ed in particolare alla realizzazione di un fabbricato sede della Comunità Collinare "Val Tiglione e dintorni", saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi.

Le recinzioni dovranno avere un arretramento minimo del ciglio stradale di 1.00 m.

- rapporto massimo di copertura:

costruibile 50%

parcheggio 25%

libera 10%

a verde 15%

- altezza massima ammissibile: 11.50 m

- piani fuori terra massimi ammessi: 3

- distanze minime inderogabili:

da strade: 6.00 m

da confini:	5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza;
da fabbricati:	10.00 m; le pareti non finestrate potranno sorgere a confine, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata.
- tipologie edilizie:	fabbricati isolati
- volumetria massima ammissibile:	aree non soggette a tale verifica
Gli interventi edilizi nelle aree per spazi pubblici 18 e 19 saranno attuati mediante piano particolareggiato.	
Gli interventi edilizi nell'area per spazi pubblici 7, destinata a interesse comune, saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi.	
- rapporto massimo di copertura:	
costruibile	55%
parcheggio	20%
libera	10%
a verde	15%
- altezza massima ammissibile:	11.50 m
- piani fuori terra massimi ammessi:	3
- distanze minime inderogabili:	
da strade:	6.00 m o filo edilizio preesistente
da confini:	5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; i bassi fabbricati eventualmente previsti potranno sorgere al confine, purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m;

da fabbricati: 10.00 m; le pareti non finestrate potranno sorgere in aderenza, salvo diritti di terzi e nel rispetto del C.C., previo assenso dei confinanti espresso a mezzo di scrittura privata registrata.

- tipologie edilizie: fabbricati isolati
- volumetria massima ammissibile: area non soggette a tale verifica

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

#### **ART 28. IMPIANTO DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE**

Gli impianti di servizio urbano e territoriale quali le sottostazioni elettriche, le centrali telefoniche, ecc., potranno essere realizzati anche su aree ad esse non specificatamente destinate, con la sola osservanza, in genere, del rapporto di copertura e della distanza dai confini e dalle strade:

- rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria
- distanza da confini 5 m
- distanza dalle strade 6 m: per le cabine elettriche la distanza dal ciglio stradale può essere ridotta a 3 metri, mantenendo, comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzera stradale non inferiore a 6 m.

#### **ART. 29. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI AL DETTAGLIO.**

##### 1) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26 della L.R. 56/77 e s.m.i, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

##### 2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui al successivo punto 3).

Nei casi di intervento all'interno del centro storico e di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

##### 3) Attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998 con superficie di vendita superiore a mq 400.

In tal caso devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nel centro storico la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi.

In tutti i casi di cui ai nn. 1), 2) e 3) del presente articolo, negli interventi all'interno del centro storico, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte del Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

#### **ART. 29 BIS. MITIGAZIONE INFRASTRUTTURE DI PROPRIETÀ PUBBLICA**

Nelle schede relative all'analisi paesaggistica riportate in allegato alle presenti norme sono riportate n. 3 schede relative a Depuratore località Valtiglione (ID 1), Depuratore località Valmelia (ID 2) e Vasca Acquedotto (ID 5) per i quali è necessario porre in atto interventi di mitigazione e riqualificazione in quanto elementi di detrazione visiva: per tali manufatti il comune di Montaldo Scarampi dovrà predisporre opportuni progetti finalizzati alla realizzazione delle mitigazioni indicate nelle suddette schede.

## **AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI**

### **ART 30. DISPOSIZIONI GENERALI**

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, o lastricate: in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Le principali classi di aree residenziali sono:

- AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE;
- AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE;
- AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

Le DESTINAZIONI D'USO, gli INTERVENTI AMMESSI e le PRESCRIZIONI SPECIFICHE sono quelli degli articoli seguenti.

In tutte le aree è permesso il recupero dei rustici a solo scopo residenziale: ai sensi della L.R. 9/2003 si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato)

I suddetti interventi di recupero sono consentiti purché gli edifici interessati:

- a) risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 9/2003, fatto salvo quanto stabilito al comma precedente;
- b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modificazioni, sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 7 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28; è facoltà dei comuni di ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti di esproprio applicati all'interno delle singole aree, sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo. La possibilità di monetizzazione è subordinata all'approvazione di un programma che evidenzi le priorità di intervento e le necessità di servizi da realizzare in specifici ambiti;
- c) non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico, individuate negli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore o dai piani regolatori generali comunali; i comuni, nell'ambito delle competenze attribuite dall'articolo 6 della L.R. 9/2003, possono escludere dall'applicazione delle presente legge parti del territorio comunale classificate a pericolosità rilevante negli studi geomorfologici ed idraulici a supporto degli strumenti urbanistici.

Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali l'autorizzazione al recupero a fini abitativi e' subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

Il recupero e' soggetto a permesso di costruire.

Per le altezze interne dei locali oggetto di recupero si rimanda alla normativa relativa alle aree ed al Regolamento Edilizio Comunale; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dalla normativa vigente e le norme sulle distanze, in particolare sulle distanze tra fabbricati.

Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre

derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale ed alle superfici oggetto di recupero non può superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.

Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.

Nelle aree di antica formazione dei centri urbani, individuate dai piani regolatori generali comunali, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico.

In tutte le aree è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, di cui all'art. 9) della Legge 24 marzo 1989, n. 122: in relazione alla situazione orografica dei luoghi ed al fine di conservare le caratteristiche preesistenti l'autorimessa potrà essere realizzata anche non totalmente interrata, purché almeno uno dei lati sia totalmente interrato (ad eccezione delle aree di Centro Storico A, nelle quali l'intervento è ammesso solo con manufatto totalmente interrato). Il vincolo pertinenziale di tale manufatto dovrà risultare da apposito atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese del proprietario contestualmente all'inizio lavori.

In generale, per le suddette aree, le superfici destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione degli inquinanti.

Gli interventi da realizzarsi nelle aree destinate ad uso residenziale perseguono l'incremento della qualità ambientale e funzionale attraverso i seguenti indirizzi:

- a) la preventiva valutazione dei fattori di inquinamento dell'aria, dell'acqua, da rumore e della sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici e di altra natura;
- b) la previsione di rilocalizzazione delle attività riconosciute incompatibili;
- c) il superamento della monofunzionalità di alcune porzioni dei tessuti insediativi, privilegiando l'individuazione di aree polifunzionali, con l'obiettivo di rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale come configurato nell'art. 34 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Territoriale Provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio.

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate ad usi residenziali dovrà essere posta in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti saranno sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale.

I nuovi fabbricati, anziché collocarsi al centro del lotto isolandosi dal contesto entro le proprie recinzioni, dovranno, di norma, rapportarsi a disposizioni in linea o raggruppate; la forma del tetto dovrà seguire la tradizionale disposizione a due falde, di norma poste parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale, escludendo i porticati, gli abbaini, i tetti a mansarda, le fasce e gli sporti di cornicione.

Gli interventi di nuova realizzazione dovranno:

- garantire l'invarianza idraulica, nonché soluzioni tecniche per convogliare i deflussi delle acque meteoriche, derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate, idonee a non aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;
- garantire la gestione e lo smaltimento delle acque meteoriche, la razionalizzazione dei consumi idrici e il contenimento dell'inquinamento idrico (realizzazione di reti duali, realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue, installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile, ecc.);
- garantire il contenimento dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso;
- perseguire la qualità morfologica, con particolare attenzione alla loro progettazione e al loro inserimento nel contesto paesaggistico;

- perseguire la realizzazione di opere a verde, finalizzate sia a salvaguardare o migliorare l'immagine dei luoghi e il sistema delle relazioni visive tra le aree di intervento e il paesaggio limitrofo, sia a potenziare il sistema delle connessioni ecologiche alla scala locale. Le nuove piantumazioni dovranno prevedere il ricorso esclusivo a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e adatte alle condizioni stazionali. La realizzazione dei suddetti interventi potrà essere supportata da un'analisi agronomica finalizzata a individuare le specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite. Non dovranno essere utilizzate, inoltre, le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con d.g.r. 18.12.2012 n. 46-5100 e aggiornate con d.g.r. 29.02.2016 n. 23-2975;
- garantire il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, prevedendo, relativamente alle aree proposte per l'edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile pari al 30% della superficie totale di ciascuna area, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile.

### **ART 31. AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE**

Il P.R.G. delimita le parti di territorio che presentano, ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i., caratteristiche storiche, artistiche e documentarie.

Dette aree hanno valore di zona di recupero ai sensi della Legge 457/78 e sono individuate dalla destinazione di CENTRO STORICO (C.S.)

### **ART 32. CENTRO STORICO (C.S.)**

L'area C.S. è delimitata sulle tavole di piano del P.R.G. con apposita simbologia.

Il Centro Storico di Montaldo Scarampi è individuato (vedi tavola 02 del Piano Territoriale Provinciale) quale centro storico minore di rilevanza sub regionale: il presente articolo detta le norme per la conservazione e riqualificazione del centro storico e per il mantenimento delle funzioni che vi hanno sede, al fine di conservarne il proprio ruolo specifico e di rafforzarne l'identificabilità culturale.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

- a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere.
- b) Le destinazioni d'uso sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso. I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.
- c) Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente i vani su terrapieno non potranno avere destinazione abitativa; per essi è però consentito il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre però compatibili, nei limiti di cui alla precedente lettera a). In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.
- d) Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.
- e) Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché giardino ed orto o lastricate.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel C.S. sono:

- |  |      |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1   |
| - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO    | A2   |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A    | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B    | A3/B |

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla tavola di piano relativa.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dagli articoli delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali non più utilizzate nel C.S., compatibilmente con quanto stabilito dalla L.R. 9/2003, sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi, sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le operazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

La ristrutturazione edilizia di Tipo A si attua con permesso di costruire subordinato al parere vincolante della Commissione Provinciale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis, 8 comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

La ristrutturazione edilizia di Tipo B è subordinata alla redazione di Piano di Recupero da sottoporre al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis, 1 comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di S.U.E.

Con lo S.U.E. è altresì consentito variare il tipo di intervento attribuito dal P.R.G. a ciascun edificio solo per motivo di ordine statico evidenziato con una perizia asseverata.

Gli interventi del tipo A3/B vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, da reperire preferibilmente all'interno di corpi di fabbrica esistenti o nelle immediate vicinanze.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle tavole di piano, dovranno avere un arretramento minimo di 1.00 m dal ciglio stradale.

Le aree libere sono inedificabili.

E' consentita la realizzazione di modeste coperture a protezione degli ingressi delle abitazioni anche con eventuale appoggio delle stesse su pilastri se strutturalmente necessario, solo se coerenti con l'impianto tipologico e storico dell'edificio.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Nell'area C.S. non è consentito:

- a. inserire apparati tecnologici esterni agli edifici che possano configurarsi come elementi aggiuntivi estranei;
- b. installare impianti per la radio-telecomunicazione (antenne, parabole) e impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili, collocati in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;
- c. eseguire interventi che alterino la trama urbana e la sua stratificazione storica, quali la demolizione di fabbricati non motivata da reali esigenze di sicurezza;
- d. alterare le caratteristiche tipologiche e compositive della trama urbana, dei complessi edificati e degli edifici, fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche - tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.

Gli edifici del Centro storico sono altresì sottoposti alle prescrizioni di cui alla allegata scheda di analisi paesaggistica ID 4 – Obiettivo di riferimento 3.a.

### **ART 33. AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Il P.R.G. individua le parti di territorio per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione funzionale, igienica, edilizia ed ambientale: dette aree vengono denominate AREE DI RISTRUTTURAZIONE.

Le AREE DI RISTRUTTURAZIONE hanno valore di zone di recupero ai sensi della legge n. 457/78.

Nelle suddette aree dovranno essere rispettati i disposti del D.P.R. 02/04/2009 n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia".

### **ART 34. AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R.)**

Le aree R. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui al precedente comma, variazioni della destinazione d'uso.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente i vani su terrapieno non potranno avere destinazione abitativa; per essi è però consentito il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre però compatibili, nei limiti di cui al precedente comma secondo.

In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.

Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino od orto o lastricate.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nelle aree R. sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- AMPLIAMENTO A5

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali non più utilizzate nelle aree R., compatibilmente con quanto stabilito dalla L.R. 9/2003, sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

#### **INDICAZIONI SPECIFICHE**

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno S.U.E. unitario.

Gli interventi del tipo A3/B ed A5 vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, da reperire preferibilmente all'interno di

corpi di fabbrica esistenti o nelle immediate vicinanze.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle tavole di piano, dovranno avere un arretramento minimo di 1.00 m dal ciglio stradale.

Gli interventi A5 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria massima ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare, con un massimo di 300 mc; 75 mc sono comunque consentiti;

- rapporto massimo di copertura: la superficie coperta dall'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;

- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;

- piani fuori terra massimi ammessi: non superiori a quelli degli edifici circostanti;

- distanze minime inderogabili:

da strade:

all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada, 1.50 m o nel rispetto del filo edilizio esistente qualora questo sia superiore a 1.50 m e inferiore a 3.0 m; all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle di cui al comma 2 dell'Art. 2 del nuovo Codice della Strada;

da confini:

5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza;

da fabbricati:

10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa una-tantum la realizzazione di autorimesse, nel caso in cui non sia possibile recuperare a tale scopo strutture ex agricole, soggette ai seguenti parametri edilizi:

- superficie massima ammissibile: 30 m<sup>2</sup> di superficie utile;

- altezza massima ammissibile: 3 m;

- aperture: sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra.

- distanze minime inderogabili:

da strade:

all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada, 1.50 m o nel rispetto del filo edilizio esistente qualora questo sia superiore a 1.50 m e inferiore a 3.0 m; all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle di cui al comma 2 dell'Art. 2 del nuovo Codice della Strada;

da confini:

5.00 m oppure, trattandosi di bassi fabbricati, a confine, nel rispetto del C.C., senza assenso dei confinanti. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una

quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza.

da fabbricati: 10.00 m in caso di almeno una parete finestrata; fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Gli edifici denominati "Casa Garelli" e "Casa Tambone" sono sottoposti alle prescrizioni di cui rispettivamente alle allegate schede di analisi paesaggistica ID 2 – Obiettivo di riferimento 3.a e ID 3 – Obiettivo di riferimento 3.a..

### **ART 35. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Il P.R.G. individua le parti di territorio da sottoporre a nuova edificazione: dette aree si distinguono in AREE DI COMPLETAMENTO (C.) e AREE DI ESPANSIONE (E.).

Nelle suddette aree dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- L. R. 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia";
- Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento, approvato con D.G.R. n. 14-2293 del 6 marzo 2006 e con D.C.R. n. 98-1247 dell'11 gennaio 2007;
- L. R. 24 marzo 2000, n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche" e relative linee guida e regolamenti attuativi.

Nelle aree C. ed E., qualora ricadenti in classe di sensibilità visiva maggiore di 5 (vedi Tavola 3 – Visibilità, valori e interferenze), gli interventi non dovranno interferire con le visuali dai punti e dalle strade panoramiche. In particolare:

- le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti non dovranno superare le corrispondenti quote massime dei crinali;
- le scarpate dovranno essere piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare;
- lungo i percorsi panoramici, cartograficamente identificati nella Tavola 3 - Visibilità, valori e interferenze, in quanto tratti di elevato interesse paesaggistico, non sono ammessi interventi edilizi o di sistemazione del suolo o di piantumazione arborea o di coltivazione che impediscano di leggere e apprezzare il paesaggio circostante del fondovalle o dei profili collinari: le fasce di rispetto, a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica, hanno una estensione di 30 m. Nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli devono essere realizzate con larghezza massima di 3 m, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura;
- lungo i percorsi panoramici, cartograficamente identificati nella Tavola 3 - Visibilità, valori e interferenze è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979.
- per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti va comunque conservato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare;
- deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia;
- al fine di mantenere la percezione visiva del paesaggio preesistente all'intervento edilizio, i manufatti edilizi dovranno essere opportunamente schermati con opere di mitigazione a

mezzo di alberate, filari o siepi realizzate con le essenze di cui all'art. 25 BIS delle presenti norme di attuazione;

- il carattere architettonico di ogni edificio dovrà conformarsi alle costruzioni vicine o appartenenti allo stesso ambito visivo, sia riguardo ai volumi ed alle loro articolazioni che alle finiture; in assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture della gamma delle terre.

Nelle aree C34, E6 e E7, ricomprese nella fascia fluviale "interna" di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del PPR:

- dovranno essere limitati gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- si dovrà tendere alla riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- si dovrà favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42 delle Norme di Attuazione del Ppr;
- si dovrà migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Nelle aree C34, E6 e E7, ricomprese nella fascia fluviale "interna" di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del PPR:

- per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde si dovrà prioritariamente fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;
- gli interventi previsti dovranno garantire il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
- gli interventi edilizi dovranno essere realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume.

Nelle aree C34, E6 e E7, ricomprese nella fascia fluviale "interna" di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del PPR, le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni.

### **ART 36. AREE DI COMPLETAMENTO (C.)**

Le aree C. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree C. quelle contraddistinte con i simboli C17, C19, C20, C22, C23, C24, C25, C27, C28, C29, C30, C31, C32, C33.

In tutte queste aree deve essere mantenuto il piano di campagna esistente e vanno salvaguardate le coltivazioni viticole specializzate se in atto; in assenza di dette colture vanno inserite adeguate quinte arboree di essenze locali sul perimetro dell'area residenziale di completamento per l'armonizzazione dell'intervento nel contesto naturale del paesaggio circostante.

DESTINAZIONI D'USO

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali ed artigianali di servizio non nocive né moleste e terziarie in genere.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentiti, nei limiti di cui al precedente comma, variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono incompatibili con il tessuto urbano a destinazione residenziale le stalle, le porcilaie, le concimaie e le strutture agricole similari, le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale.

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree C. sono:

- |  |      |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1   |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A    | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B    | A3/B |
| - AMPLIAMENTO                            | A5   |
| - NUOVA COSTRUZIONE                      | A6   |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle precedenti N.T.A.

Sono inoltre consentite le opere di cui all'Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s. m. e i.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Nelle aree contraddistinte con i simboli C19, C21, C23, C24, C26, C27, C31, C32 l'edificazione può avvenire a mezzo di permesso di costruire, mentre nelle aree contraddistinte con i simboli C17, C20, C22, C25, C28, C29, C30, C33 l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C.L.I.: in quest'ultimo caso gli interventi sono subordinati alla dismissione e all'assoggettamento di aree per viabilità veicolare e per uso pedonale e inoltre alla cessione alla proprietà pubblica o all'assoggettamento ad uso pubblico di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 18 mq per ogni 120 mc cubi costruibili); l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie perimetrata in cartografia comprensiva dei suddetti spazi pubblici nel caso di cessione gratuita al Comune degli stessi.

Nel caso che le dismissioni per spazi pubblici all'interno dei PECLI non giustifichino per fruibilità, ampiezza, localizzazione, ecc. autonome dotazioni è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere la possibilità di monetizzare, in tutto o in parte, la cessione delle aree a standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.: a tale scopo, a mezzo di apposito provvedimento amministrativo, l'Amministrazione Comunale provvederà periodicamente a quantificare l'importo per m<sup>2</sup> di area da cedere; l'importo corrispondente alla quantità di area da cedere verrà incamerato dal Comune (ed utilizzato esclusivamente per l'acquisizione delle aree a servizi previste dal P.R.G.C.) a titolo di acconto rispetto agli effettivi costi di acquisizione delle nuove aree per servizi previste dal P.R.G.C.: l'eventuale differenza, in più o in meno rispetto alle spese sostenute, verrà compensata ad avvenuta acquisizione dell'area. Tale compensazione sarà garantita da apposita fideiussione rilasciata dal proponente in sede di convenzionamento.

La possibilità di monetizzazione è subordinata all'approvazione di un programma che evidenzi le priorità di intervento e le necessità di servizi da realizzare in specifici ambiti.

Nelle aree C20, C22, C28, C29, C30 e C33 il P.E.C.L.I. potrà essere attuato con comparti di intervento di ampiezza minima pari a 2000 mq.

Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Le recinzioni dovranno avere un arretramento minimo del ciglio stradale di 1.00 m.

L'intervento A6 sarà soggetto ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- |                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| - rapporto massimo di copertura:     |        |
| costruibile                          | 50%    |
| libera                               | 25%    |
| a verde                              | 25%    |
| - altezza massima ammissibile:       | 7.50 m |
| - piani fuori terra massimi ammessi: | 2      |
| - distanze minime inderogabili:      |        |
| da strade:                           | 6.00 m |

da confini:

5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza;

da fabbricati:

10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate.

- tipologie edilizie:

fabbricati isolati o case a schiera

- volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Al fine di migliorare il risparmio idrico e perseguire una corretta gestione delle acque, gli interventi edilizi in tali aree adottano le migliori tecnologie disponibili in materia, anche in riferimento ai disposti del vigente D.G.P.R. 20/02/2006 n. 1/R "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

Si ribadisce che tutte le aree residenziali devono essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

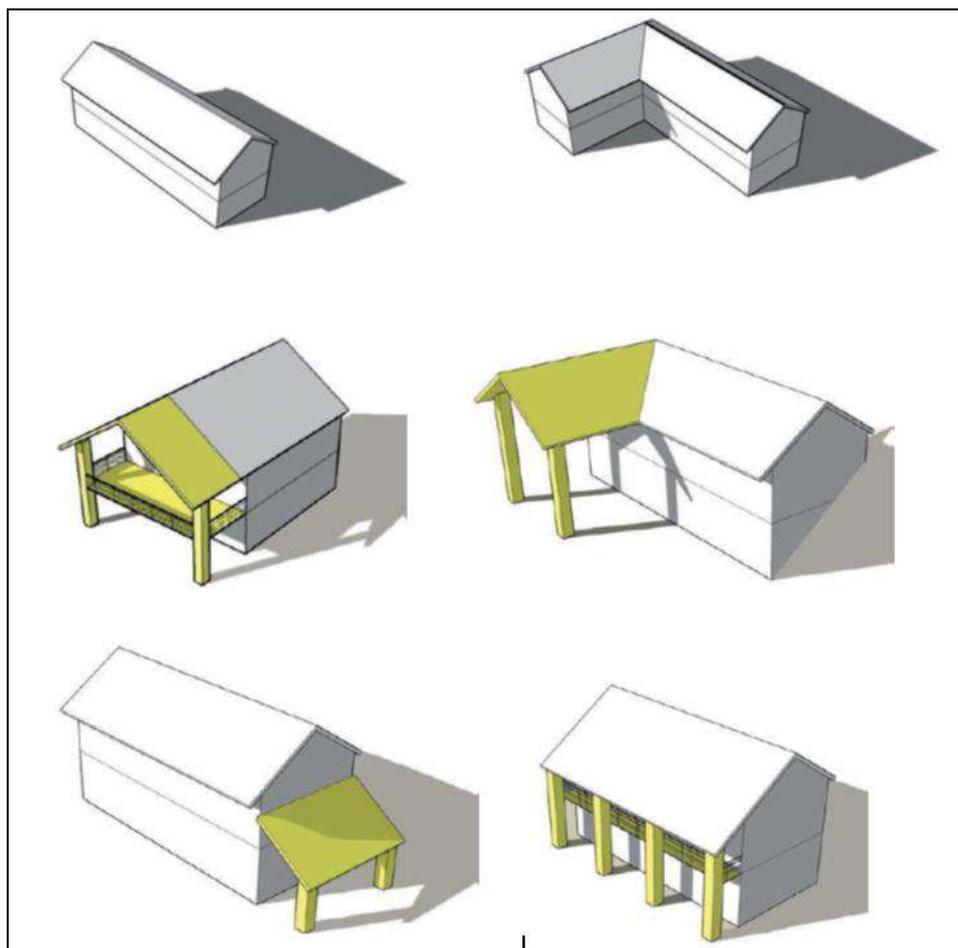
- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto è destinato a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie d'intervento è destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all'articolo 15, comma 4.2, lettera c); per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard.

I fabbricati di nuova costruzione previsti nelle aree C24, C27, C29 e C32 dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. dovranno armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari;
2. tipologia in linea (una schiera, possibilmente a manica semplice) o a corpi trasversali

(caratterizzata da un ampliamento della manica semplice mediante l'innesto di un corpo trasversale che ospita ulteriori spazi aperti-coperti);

3. potranno essere inseriti elementi di mediazione (porticati, tettoie, trasversali, tettoie frontali, logge, balconi e ballatoi); la figura seguente mostra un esempio della tipologia proposta. Non potranno essere realizzati porticati, tettoie trasversali, tettoie frontali, logge, balconi e ballatoi non coerenti con le tipologie costruttive tipiche della zona o che non trovano riscontro in strutture storico culturali d'epoca presenti sul territorio;
4. dovranno essere realizzate opere di mitigazione costituite da alberate, siepi, zone filtro realizzate con impiego di materiale vivaistico di specie autoctone o naturalizzate di cui all'art. 25 BIS delle presenti norme (a titolo esemplificativo, si riportano nel seguito simulazioni foto realistiche delle aree in oggetto prima e dopo l'intervento);
5. le tipologie costruttive ammissibili dovranno essere limitate ai soli fabbricati isolati residenziali unifamiliari che non dovranno essere posizionati al centro del lotto, privilegiando localizzazioni aderenti alla morfologia del terreno, dovranno avere corpi di fabbrica paralleli alle curve di livello a due piani fuori terra, improntati alla massima linearità planimetrica con tetto a due falde evitando articolazioni eccessive che risulterebbero incongrue e non coerenti con il connotato rurale del paesaggio circostante;
6. le recinzioni dovranno essere realizzate senza elementi in cls prefabbricato mantenendo la massima permeabilità visiva;
7. la vegetazione interna ai lotti dovrà favorire la riproposizione del contesto rurale originario con superfici a prato naturale e/o a orto o coltivo senza barriere di separazione vegetate tra il lotto e l'esterno coltivato;



Tipologia proposta per aree di completamento C24, C27, C29, C32

8. il rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere subordinato alla presentazione di uno studio di inserimento paesaggistico che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte e che tuteli e minimizzi gli impatti sulla visibilità dei contesti della Buffer zone UNESCO, costituito da progetto di dettaglio con fotoinserimento dell'intervento e del previsto verde pertinenziale da sottoporre preliminarmente alla valutazione della Commissione locale del Paesaggio. Lo studio preliminare di inserimento paesaggistico dovrà contenere:
- l'analisi dello stato dei luoghi pre-intervento
  - la rappresentazione fotografica della zona di intervento e del contesto circostante
  - la valutazione delle caratteristiche percettive della zona, dei con visivi principali e del raggio di visibilità dell'intervento deducibile dalle tavole dell'Analisi paesaggistica e della carta della sensibilità visiva predisposta secondo le linee guida per l'adeguamento al sito Unesco
  - la valutazione delle principali modificazioni o alterazioni apportate al contesto in esame
  - la descrizione dettagliata delle caratteristiche progettuali dell'intervento e degli elementi paesaggistici e ambientali che presentano incoerenza con gli indirizzi del Ppr
  - la proposta progettuale con simulazione dello stato dei luoghi post-intervento opportunamente documentata graficamente e con specifici rendering
  - la valutazione degli effetti visivi prodotti dalle trasformazioni indotte dall'intervento e le Indicazioni delle misure di mitigazione.

Per quanto riguarda le prescrizioni di cui ai precedenti punti 2 e 3 fare riferimento anche al manuale "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia" – Regione Piemonte.

Nelle figure seguenti sono rappresentati, a titolo esemplificativo, fotoinserimenti delle aree C24, C27 ante e post interventi realizzati con le prescrizioni di cui ai commi precedenti.



Area di completamento C24 ante intervento



Area di completamento C24 post intervento



Area di completamento C27 ante intervento



Area di completamento C27 post intervento

Area di completamento C29 post intervento

### **ART 37. AREE DI ESPANSIONE (E.)**

Le aree di espansione E. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree E. quelle contraddistinte con i simboli E3, E4, E5, E6, E7 : in tutte queste aree deve essere mantenuto il piano di campagna esistente e vanno salvaguardate le coltivazioni viticole specializzate se in atto; in assenza di dette colture vanno inserite adeguate quinte arboree di essenze locali sul perimetro dell'area residenziale di espansione per l'armonizzazione dell'intervento nel contesto naturale del paesaggio circostante.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

In tali aree, previste ad uso residenziale, si intende propria la destinazione abitativa sia permanente che temporanea.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso;
- attività terziarie quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici esercizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde, ecc..) attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste e nocive;
- autorimesse pubbliche o private;
- attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.

Le destinazioni d'uso ammesse degli immobili sono vincolanti: ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità' o dell'abitabilità' dei locali o della licenza di esercizio.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi in tali aree sono:

- |  |      |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1   |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A    | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B    | A3/B |
| - AMPLIAMENTO                            | A5   |

- NUOVA COSTRUZIONE

A6

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle precedenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Nelle aree contraddistinte con i simboli E3, E4, E5, E6, E7 l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C.O. unitario che deve prevedere un solo accesso viario per l'intera area: gli interventi sono subordinati alla dismissione e all'assoggettamento di aree per viabilità veicolare pubblica, da e per strade extraurbane, idonea a regolare l'afflusso e il deflusso del traffico le cui caratteristiche dimensionali devono essere adeguate a quelle definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001 e per uso pedonale e inoltre alla cessione gratuita alla proprietà pubblica o all'assoggettamento ad uso pubblico di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 18 mq per ogni 120 mc cubi costruibili); l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie perimetrata in cartografia comprensiva dei suddetti spazi pubblici nel caso di cessione gratuita al Comune degli stessi. Inoltre nell'area E4 deve essere realizzato l'asse viario di progetto quale unico accesso per l'intera area residenziale con la relativa area per inversione di marcia: le caratteristiche dimensionali di questa viabilità pubblica devono essere adeguate a quelle definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.

Nell'area E5 l'edificazione deve essere posta ad una distanza minima di 10 m dal limite tra la classe II e la classe III, come indicato dalla linea tratteggiata riportata nelle tavole di piano.

Nelle aree E5, E6, E7 il P.E.C.O. potrà essere attuato con comparti di intervento di ampiezza minima pari a 2000 mq.

Nelle aree E6 e E7 gli edifici in previsione dovranno essere attestati sulla linea dell'edificato esistente a non meno di 100 m dal Torrente Tiglione.

Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Le recinzioni dovranno avere un arretramento minimo del ciglio stradale di 1.00 m.

L'intervento A6 sarà soggetto ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- rapporto massimo di copertura:

costruibile 50%

libera 25%

a verde 25%

- altezza massima ammissibile: 7.50 m

- piani fuori terra massimi ammessi: 2

- distanze minime inderogabili:

da strade: 6.00 m

da confini: 5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza

da fabbricati: 10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per



## **AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI**

### **ART 38. DISPOSIZIONI GENERALI**

In queste aree, oltre ai fabbricati strettamente necessari alla produzione artigianale e alla distribuzione commerciale, sono consentite le attrezzature funzionali agli impianti, quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione.

E' anche ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie residenziale non potrà essere superiore al 30 % della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e comunque non superiore a 150 mq di superficie utile per ogni abitazione (al massimo due).

Dette aree si distinguono in AREE PER IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE e in AREE DI NUOVO IMPIANTO.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi quali parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi, mense e attrezzature varie è stabilita nel 20% della superficie territoriale dell'area interessata e nella misura del 10% della superficie fondiaria nel caso di aree esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Le superfici per servizi individuate in ragione del 10% verranno cedute, a seguito di attuazione di ampliamenti di attività produttive legittimamente esistenti o legittimate alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 56/77, mediante permesso di costruire convenzionato; nel caso di nuovi insediamenti o di ampliamenti di attività non legittimamente esistenti o legittimate alla data di entrata in vigore della L.R. 56/77 (nel qual caso è necessario dismettere il 20%), le superfici mancanti verranno reperite all'interno della perimetrazione dell'area produttiva e cedute mediante permesso di costruire convenzionato o piano esecutivo convenzionato.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali ai nuovi impianti commerciali o ampliamento di quelli esistenti è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda del pavimento; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Nel caso in cui le aree produttive non siano dotate di tutte le infrastrutture primarie, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla corretta infrastrutturazione.

Per ogni attività, anche già in atto, dovranno comunque essere rispettate le norme antinquinamento previste dalle vigenti disposizioni di legge regionale o nazionale.

Nelle aree per IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE e DI NUOVO IMPIANTO è fatto obbligo, ai sensi del 7° comma, art 27, LR. 56/77 s.m.i, di piantumazione lungo tutto il perimetro di essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti e con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale. In fase di rilascio di titolo abilitativo dovrà essere presentata apposita garanzia fideiussoria a garanzia dell'effettiva piantumazione.

In generale per le aree ricadenti all'interno della "dorsale a rischio di sviluppo lineare" cartograficamente individuata nella Tavola 8 e contenuta nella Tavola 06 del vigente Piano Territoriale Provinciale, occorre destinare il 10% della superficie territoriale a verde privato di lotto posizionandolo prevalentemente lungo i confini dell'area.

L'attivazione degli interventi su aree produttive e commerciali confinanti con aree ad altra destinazione d'uso, compresa quella agricola, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di una corona esterna di terreno naturale con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 destinate a verde, piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto prevedendo inoltre siepi sempre verdi autoctone o filari di vite.

In generale, per le suddette aree, le superfici destinate a soddisfare gli standard per parcheggi utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione degli inquinanti.

Il recupero e il riordino di aree produttive dismesse o con insediamenti produttivi da rilocalizzare avviene favorendo:

- a) il recupero di edifici e manufatti di particolare pregio, quali testimonianze di architettura

- industriale, mediante interventi di riuso per fini compatibili con le preesistenze;
- b) la possibilità di riutilizzo per fini produttivi;
  - c) gli interventi necessari alla trasformazione delle aree per usi diversi;
  - d) gli interventi di bonifica e di recupero ambientale, quando necessari.

Le aree per impianti produttivi industriali e artigianali che consentono l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante devono prevedere i requisiti minimi di sicurezza che tengano conto della necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra gli stabilimenti e le zone residenziali e dell'obiettivo di prevenire gli incidenti rilevanti o di limitarne le conseguenze, in conformità ai criteri espressi dalla normativa vigente (D.M. 9 maggio 2001 e art. 14 del D.Lgs. 334/1999).

Tali misure precauzionali si applicano a:

- insediamenti di stabilimenti nuovi;
- modifiche agli stabilimenti esistenti;
- nuovi insediamenti e infrastrutture da realizzarsi in prossimità degli stabilimenti esistenti qualora l'ubicazione, l'insediamento o l'infrastruttura possano aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante. Gli insediamenti e le infrastrutture da considerare sono: le vie di comunicazione, i luoghi frequentati dal pubblico, le zone residenziali ed altre attività sensibili.

L'insediamento di attività produttive all'interno delle aree suddette avviene previa verifica della sostenibilità, anche in riferimento all'aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque bianche e nere, al fine di garantire l'efficienza del sistema idrico e fognario, sia esistente che in progetto; si verifica altresì la portata dei ricettori finali sulla base del bilancio idrico definito dai piani di settore vigenti. In caso di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, una verifica più puntuale può essere demandata allo strumento stesso.

L'insediamento di attività produttive di rilevanza sovracomunale avviene previa verifica di argomentazioni tecnicamente coerenti, quali:

- a) l'utilità socio-economica dell'intervento; elementi essenziali per la valutazione sono: la coerenza dimensionale dell'intervento rispetto alla domanda, il rapporto tra i costi di investimento e di gestione previsti ed i benefici attesi, il rapporto tra l'utilizzo delle risorse ambientali e gli interventi di mitigazione e compensazione previsti;
- b) il quadro generale del sistema viario e dei trasporti nel quale s'inserisce l'intervento, con la valutazione dei flussi di traffico previsti e degli adeguamenti richiesti sulla viabilità;
- c) il quadro delle risorse energetiche, con particolare riferimento all'adeguata disponibilità idrica, di energia elettrica, di sistemi di telecomunicazione, e alle caratteristiche e localizzazioni degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del PTP "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio".

La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a servizi dovrà essere posta in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti saranno sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o di identificabilità culturale.

Nelle aree C.U. e N.I., qualora ricadenti in classe di sensibilità visiva maggiore di 5 (vedi Tavola 9.3 – Visibilità, valori e interferenze), gli interventi non dovranno interferire con le visuali dai punti e dalle strade panoramiche. In particolare:

- le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti non dovranno superare le corrispondenti quote massime dei crinali;
- le scarpate dovranno essere piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare;
- lungo i percorsi panoramici, cartograficamente identificati nella Tavola 9.3 - Visibilità, valori e interferenze, in quanto tratti di elevato interesse paesaggistico, non sono ammessi interventi edilizi o di sistemazione del suolo o di piantumazione arborea o di coltivazione che impediscano di leggere e apprezzare il paesaggio circostante del fondovalle o dei profili collinari: le fasce di rispetto, a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza

panoramica, hanno una estensione di 30 m. Nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli devono essere realizzate con larghezza massima di 3 m, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura;

- lungo i percorsi panoramici, cartograficamente identificati nella Tavola 9.3 - Visibilità, valori e interferenze è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979.
- per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti va comunque conservato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare;
- deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia;
- al fine di mantenere la percezione visiva del paesaggio preesistente all'intervento edilizio, i manufatti edilizi dovranno essere opportunamente schermati con opere di mitigazione a mezzo di alberate, filari o siepi realizzate con le essenze di cui all'art. 25 BIS delle presenti norme di attuazione;
- il carattere architettonico di ogni edificio dovrà conformarsi alle costruzioni vicine o appartenenti allo stesso ambito visivo, sia riguardo ai volumi ed alle loro articolazioni che alle finiture; in assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture della gamma delle terre o, in alternativa, la tabella cromatica riportata al capitolo "2. Colore" della pubblicazione "Valorizzazione del paesaggio di Langa – Linee guida di intervento per la mitigazione e la realizzazione di insediamenti industriali" – Regione Piemonte – Unione di Comuni "Colline di Langa e del Barolo";
- i pannelli portainsegne degli edifici a destinazione produttiva dovranno essere uniformati nel colore e nella posizione. Essi dovranno essere limitati al fronte su strada escludendo quelli sul lato campagna. L'impiego dei pannelli dovrà essere limitato alle parti visibili a chi transita su via evitando le parti più alte dei fronti visibili anche dai punti panoramici circostanti con effetti di insieme impropri;
- Il retro degli edifici produttivi dovrà essere preferibilmente trattato tramite due soluzioni differenti. La prima proposta prevede l'inserimento di ampie aree a verde per il controllo del microclima in spazi aperti pertinenziali. La seconda proposta prevede l'inserimento di un pergolato di viti. Esso ha la doppia funzione di schermatura solare e integrazione vegetale per il comfort termico e visivo dei fruitori. La struttura del pergolato è montata a secco con listelli metallici, risultando così leggera, apportando il minimo impatto sull'ambiente esterno;
- siepi e schermi verdi dovranno preferibilmente accompagnare le recinzioni opache e "a giorno" di divisione tra un lotto produttivo e un altro o tra lotto e strada pubblica. Le siepi e gli arbusti dovranno essere collocati in funzione del loro ruolo di filtro visivo e barriera sonora. La continuità della cortina verde garantirà, inoltre, la loro caratterizzazione come habitat naturale per insetti ed animali di piccola taglia. Il dimensionamento delle siepi sarà di questo tipo:
  - per siepi divisorie tra spazi di diverso uso devono essere mantenute a circa 1,50 m di altezza (le altezze delle siepi vanno comunque regolate secondo l'altezza del muretto divisorio);
  - le siepi al confine con altre proprietà o con strade potranno avere un andamento informale;
- i parcheggi privati interni saranno tutti rinverditi e piantumati con alberi di media grandezza e dotati di pavimentazione permeabile attraverso l'utilizzo di asfalti drenanti. Le distanze tra gli alberi saranno di 5 m in modo da avere 1 albero ogni 25 m<sup>2</sup> di parcheggio. Nelle aree NI/1, NI/2 e SPCU, ricomprese nella fascia fluviale "interna" di cui all'art. 14 delle

Norme di Attuazione del PPR:

- dovranno essere limitati gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- si dovrà tendere alla riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- si dovrà favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42 delle Norme di Attuazione del Ppr;
- si dovrà migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Nelle aree NI/1, NI/2 e SPCU, ricomprese nella fascia fluviale "interna" di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del PPR:

- per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde si dovrà prioritariamente fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;
- gli interventi previsti dovranno garantire il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
- gli interventi edilizi dovranno essere realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume.

Nelle aree NI/1, NI/2 e SPCU, ricomprese nella fascia fluviale "interna" di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del PPR, le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni.

Gli interventi di nuova realizzazione dovranno:

- garantire l'invarianza idraulica, nonché soluzioni tecniche per convogliare i deflussi delle acque meteoriche, derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate, idonee a non aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;
- garantire la gestione e lo smaltimento delle acque meteoriche, la razionalizzazione dei consumi idrici e il contenimento dell'inquinamento idrico (realizzazione di reti duali, realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue, installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile, ecc.);
- garantire il contenimento dell'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso;
- perseguire la qualità morfologica, con particolare attenzione alla loro progettazione e al loro inserimento nel contesto paesaggistico;
- perseguire la realizzazione di opere a verde, finalizzate sia a salvaguardare o migliorare l'immagine dei luoghi e il sistema delle relazioni visive tra le aree di intervento e il paesaggio limitrofo, sia a potenziare il sistema delle connessioni ecologiche alla scala locale. Le nuove piantumazioni dovranno prevedere il ricorso esclusivo a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e adatte alle condizioni stagionali. La realizzazione dei suddetti interventi potrà essere supportata da un'analisi agronomica finalizzata a individuare le specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno inserite.

Non dovranno essere utilizzate, inoltre, le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con d.g.r. 18.12.2012 n. 46-5100 e aggiornate con d.g.r. 29.02.2016 n. 23-2975;

- garantire il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, prevedendo, relativamente alle aree proposte per l'edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile pari al 30% della superficie totale di ciascuna area, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile.

### **ART 39. AREE PER IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (C.U.)**

Nelle aree per impianti confermati nella loro ubicazione (CU) di superficie territoriale e fondiaria rispettivamente pari a mq 68.310 e mq 61.479, l'attuazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo esteso a comparti di ampiezza minima 10.000 m<sup>2</sup>, nei quali ~~all'intera area oggetto d'intervento in cui~~ devono essere delimitate sia le dotazioni di superfici per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, nelle quantità stabilite dall'art. 21 della LR 56/77 e smi, che la viabilità interna, le cui caratteristiche dimensionali devono essere adeguate a quelle definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.

Qualora l'acquisizione delle aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. di cui al comma precedente non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Qualora sia già avvenuta la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a standard nelle quantità stabilite dall'art. 21 della L.R. 56/77 e smi, gli interventi edilizi non dovranno essere obbligatoriamente attuati a mezzo di strumento urbanistico esecutivo.

Le aree C.U. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

#### **DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE**

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle funzionali agli impianti di cui all'art. 38 delle presenti N.T.A. È ammessa la prosecuzione del tipo di attività produttiva in atto nonché la realizzazione di impianti ad essa pertinenti.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per le AREE PER IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- AMPLIAMENTO A5
- NUOVA COSTRUZIONE A6

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

#### **INDICAZIONI SPECIFICHE**

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno S.U.E. unitario.

Le recinzioni dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di m. 1,50.

Gli interventi A5 e A6 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- aumento max. superficie coperta: 50% della superficie coperta esistente
- rapporto di copertura massimo: la superficie coperta dell'ampliamento o della nuova costruzione, sommata a quella dei fabbricati esistenti, non potrà essere superiore al 50% di quella del lotto; la rimanente superficie

- altezza massima ammissibile:	sarà ripartita al 25% tra il verde e la libera. 7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza nel caso di comprovate necessità produttive
- piani fuori terra massimi ammessi:	2
- distanze minime inderogabili: da strade:	6.00 m
da confini:	5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati
da fabbricati:	non minore all'altezza del fabbricato antistante con un minimo di 10 m

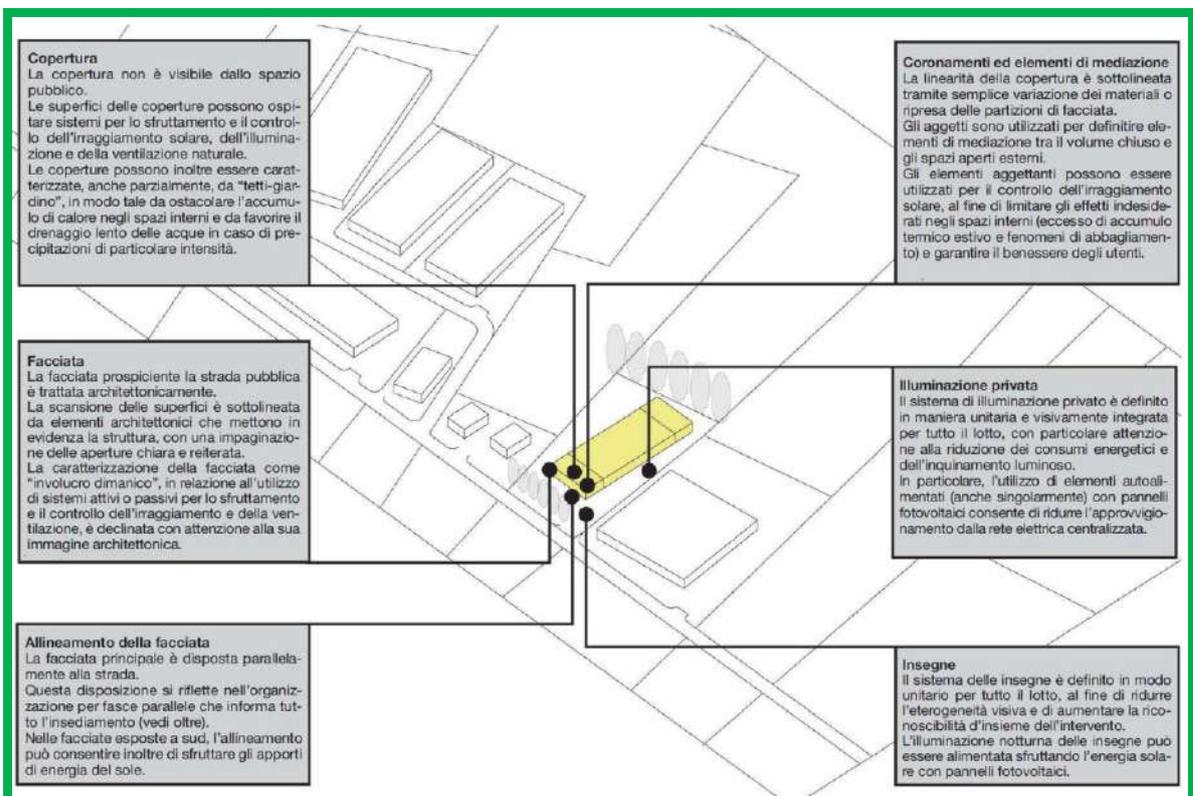
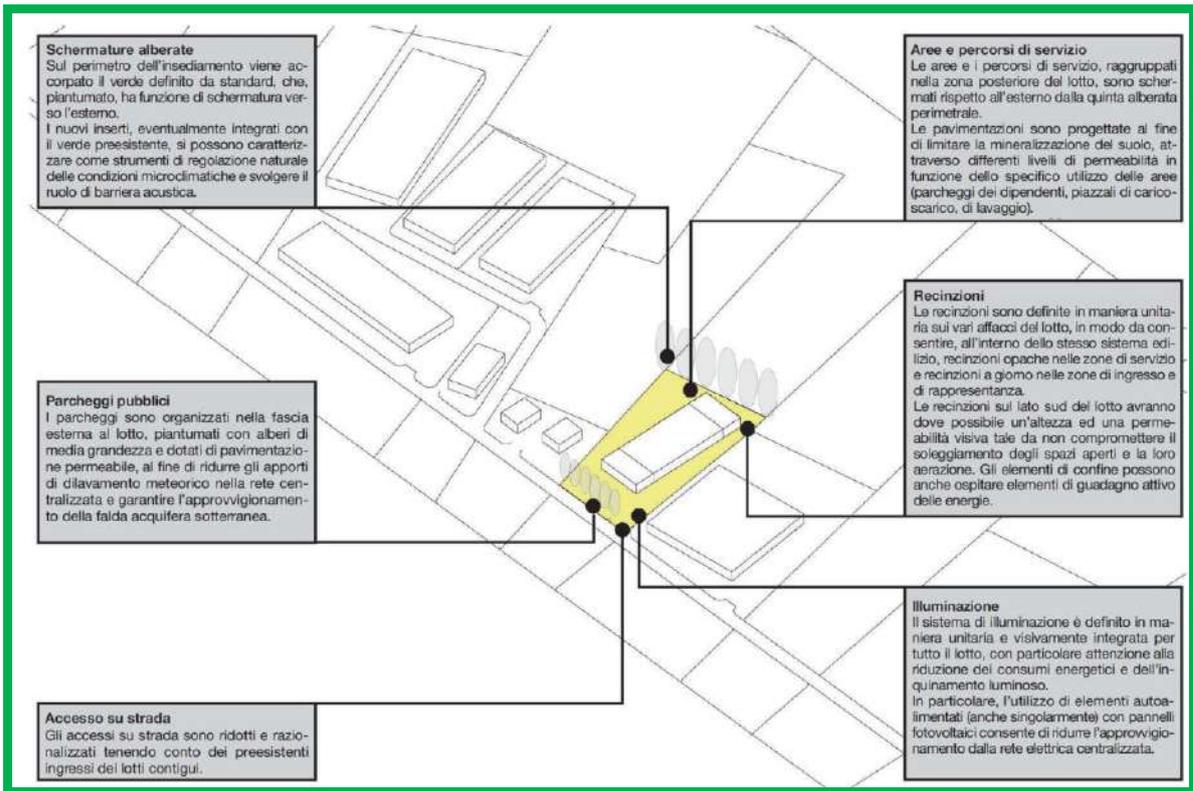
Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

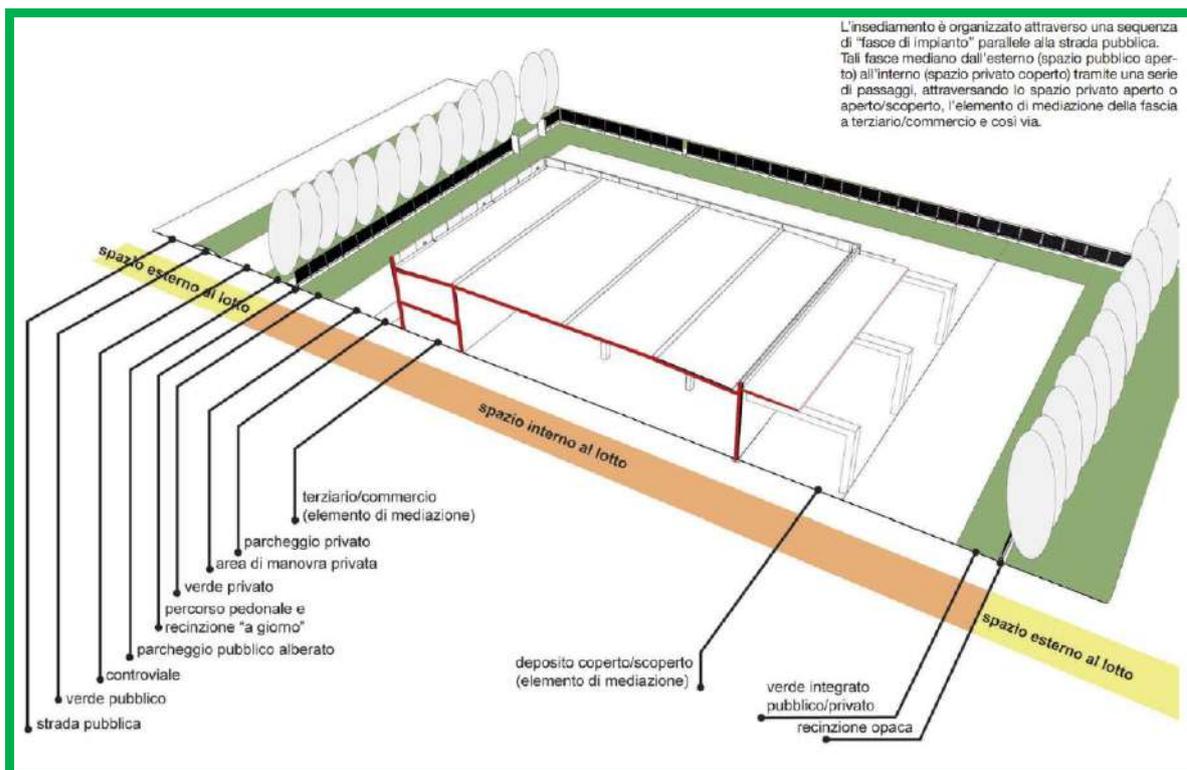
L'area contraddistinta da apposito retino e dalla sigla SPCU è un'area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è quindi destinata soprattutto a parcheggio: in essa sono vietate edificazioni e, oltre alle destinazioni previste dal punto 2), comma 1, art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammesse solamente le destinazioni stabilite al comma 3, art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi nelle aree per impianti confermati nella loro ubicazione C.U. dovranno rispettare i seguenti schemi insediativi:

- lo schema insediativo dovrà essere concepito in modo tale da limitare il consumo di suolo, sia per quanto riguarda l'impronta degli edifici sia delle superfici in progetto negli spazi aperti (piazze, parcheggi, viabilità di raccordo ecc.);
- la cubatura dovrà essere disposta in elementi a prevalente sviluppo longitudinale con il fronte minore rivolto e parallelo alla strada;
- le superfici a verde saranno accorpate sui fronti anteriore e posteriore del lotto in funzione di schermatura. Le essenze impiegate saranno scelte tra quelle indicate all'art. 25 bis delle presenti norme, in modo da ottenere la massima integrazione con la vegetazione esistente;
- l'insediamento dovrà essere organizzato tenendo conto dell'irraggiamento solare e delle correnti di ventilazione, allo scopo di limitare il consumo di energia da fonti non rinnovabili sfruttando le risorse ambientali a mezzo di sistemi attivi e passivi.

Nel seguito si riportano 3 schemi planivolumetrici tratti da "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia" a cura di DIPRADI – Dipartimento di Progettazione Architettonica e di disegno industriale – Politecnico di Torino con le prescrizioni/indicazioni che dovranno essere seguite nella progettazione delle schermature alberate, dei parcheggi pubblici, degli accessi su strada, delle aree e percorsi di servizio, delle recinzioni, dell'illuminazione, della facciata e del suo allineamento, delle coperture, degli accessi, delle insegne.





#### ART 40. AREE DI NUOVO IMPIANTO (N.I.)

Le aree N.I. sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree N.I. quelle contraddistinte con i simboli NI1 e NI3. Diversamente dalla localizzazione produttiva NI3 che è costituita da una unica area la cui superficie territoriale è pari a mq. 27.353, la localizzazione produttiva NI1 è frazionata in due aree, le cui superfici territoriali sono:

- NI1/1 mq. 18.000 (superficie desunta dal Settore Urbanistico Territoriale di Asti in sede di verifiche operate sulle controdeduzioni alla 2° Variante al PRGC);
- NI1/2 mq. 31.495.

#### DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle ad esse funzionali di cui all'art. 38 delle presenti N.T.A.

Per le attività seguenti dovrà essere compiuta approfondita indagine sulla consistenza delle falde acquifere, al fine di dimostrare la sufficiente dotazione di acqua per le lavorazioni che si intendono impiantare: acciaierie, cartiere, rayon-viscosa, raffinazione dell'alluminio, produzione e raffinazione dello zucchero, fabbricazione di acetilene da metano e da virgin-nafta, fabbricazione di etilene, fabbricazione di gomme e fibre sintetiche.

Non sono ammesse le seguenti attività, salvo che le misure antinquinamento adottate siano giudicate adeguate dai competenti organi regionali contro l'inquinamento: produzione e raffinazione dello zucchero, lavorazione di finissaggio, tintura e pre-trattamenti, industria conciaria, fabbricazione macchine agricole per movimento terra e trivellatrici stradali, fabbricazione trattrici, autocarri, autovetture, chimica inorganica, fabbricazione acetilene dal metano, fabbricazione acetilene da carburo, rayon, saponi, nerofumo e fabbricazioni complementari petrolifere, lavorazioni derivate dal metano 1 e 2, fabbricazione detersivi, lavorazione derivato da cokeria e virgin-nafta, fabbricazione anticrittogamici, carta e cartone e carta di basso pregio, lavorazione del tabacco, fabbricazione di conserve ittiche, industria siderurgica tradizionale, siderurgia con forni elettrici, affinazione dell'acciaio, fonderia di seconda fusione, per usi propri e conto terzi, lavorazione minerali non ferrosi primari, fabbricazione semilavorati di piombo, zinco,

rame e loro leghe, fabbricazione cemento calce gesso, prodotti ceramici per l'edilizia ed usi igienico-sanitari, policarburati, farmaceutici, pneumatici.

In particolare nell'area NI2 sono ammesse attività non nocive e non moleste, da verificare in sede di rilascio di permesso di costruire previo accurato studio di impatto ambientale ed acustico.

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per le aree N.I. sono:

- |  |      |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1   |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A    | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B    | A3/B |
| - AMPLIAMENTO                            | A5   |
| - NUOVA COSTRUZIONE                      | A6   |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE E LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Il rilascio del permesso di costruire nelle aree di nuovo impianto N.I. è subordinato alla formazione di un S.U.E. unitario con un unico accesso viario per l'intera area.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1.50 m.

Il perimetro fondiario delle aree di N.I. deve essere piantumato con alberi di alto fusto.

L'intervento A6 sarà soggetto ai seguenti parametri edilizi:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - rapporto di copertura massimo:  |  |
| costruibile:                      | 35%  |
| libera:                           | 30%  |
| a verde:                          | 35%  |
| - altezza massima ammissibile:    | 7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza nel caso di comprovate necessità produttive   |
| - piani fuori terra max. ammessi: | 2  |
| - distanze minime inderogabili:   |  |
| da strade:                        | 10.00 m  |
| da confini:                       | 5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati |
| da fabbricati:                    | non minore all'altezza del fabbricato antistante con un minimo di 10 m   |

La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non potrà superare quella indicata dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

L'attuazione degli insediamenti nelle aree NI deve procedere contestualmente alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie prestabilite secondo una rigorosa cronologia definita dallo strumento urbanistico esecutivo unitario; le superfici per attrezzature di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e smi non devono essere inferiori al 20% della superficie territoriale dell'intera area e le caratteristiche dimensionali della viabilità interna devono essere adeguate a quelle definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001;

- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale, in ogni caso 15 mq ogni 4 addetti, con un minimo di 150 mq disponibili;
- aree per servizi adeguate ai disposti dell'art. 38 delle presenti N.T.A.

Sono soggetti a convenzionamento, ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 56/77 e s. m. i. gli interventi attraverso i quali l'azienda, cedendo i propri immobili, attua un programma di rilocalizzazione.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Sono preferibili gli insediamenti di impianti produttivi industriali e artigianali che adottano procedure per una conduzione ecocompatibile dell'impresa, quali EMAS e ISO14001.

Ai fini di verificare l'incidenza e l'impatto ambientale dei nuovi insediamenti industriali sarebbe opportuno effettuare, da parte del Comune il monitoraggio della qualità atmosferica delle aree di nuova istituzione industriale/produttiva prima dell'effettivo insediamento delle aziende.

Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto sono destinati a verde permeabile;
- in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.

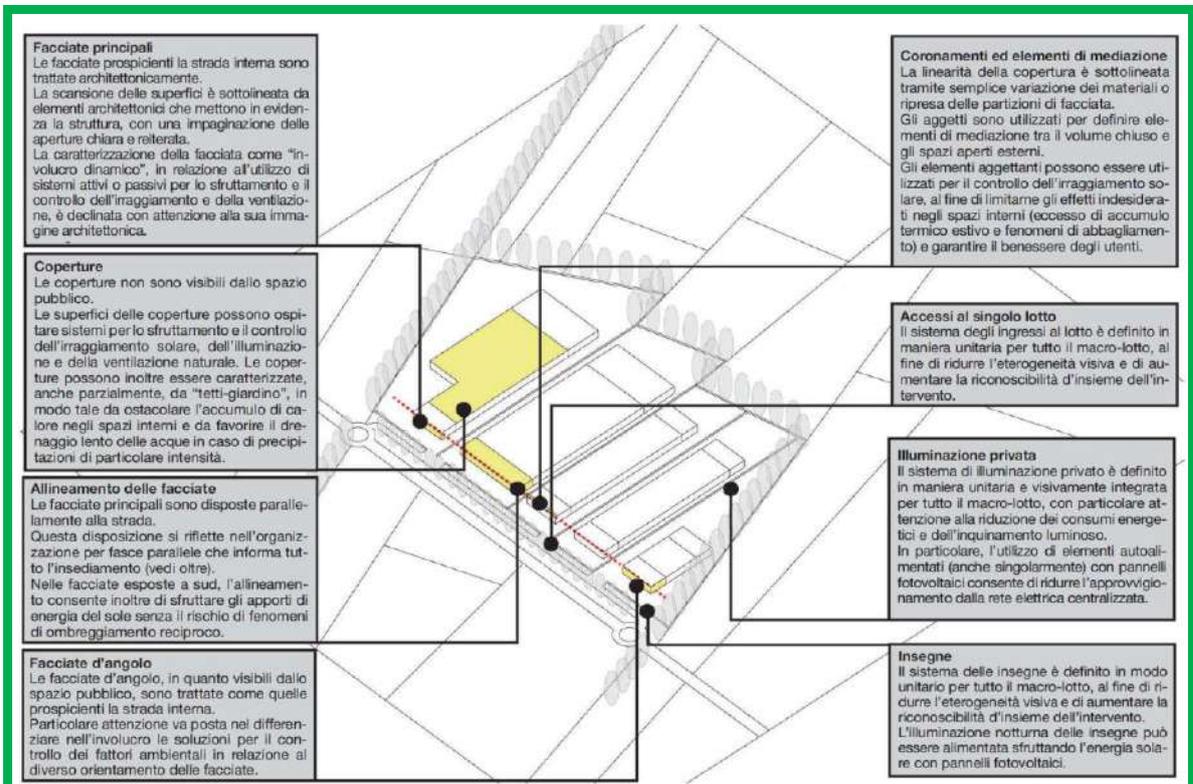
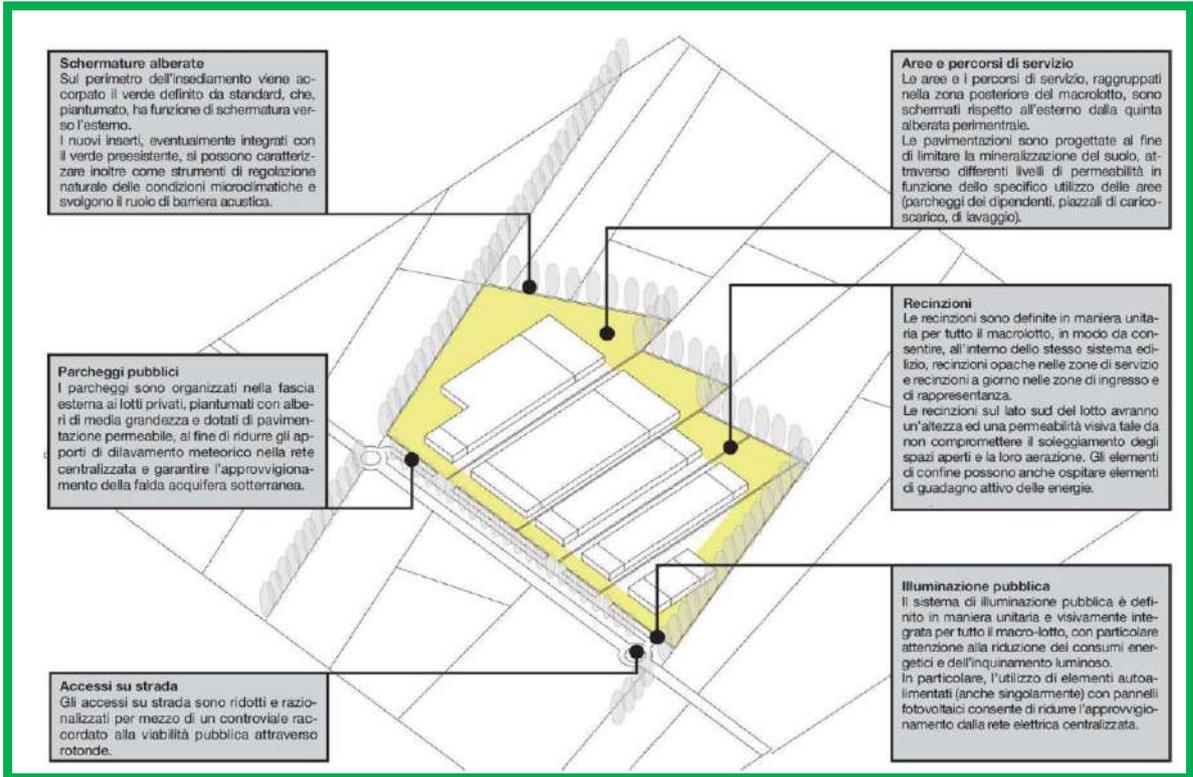
Si ribadisce che tutte le aree produttive devono essere dotate di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

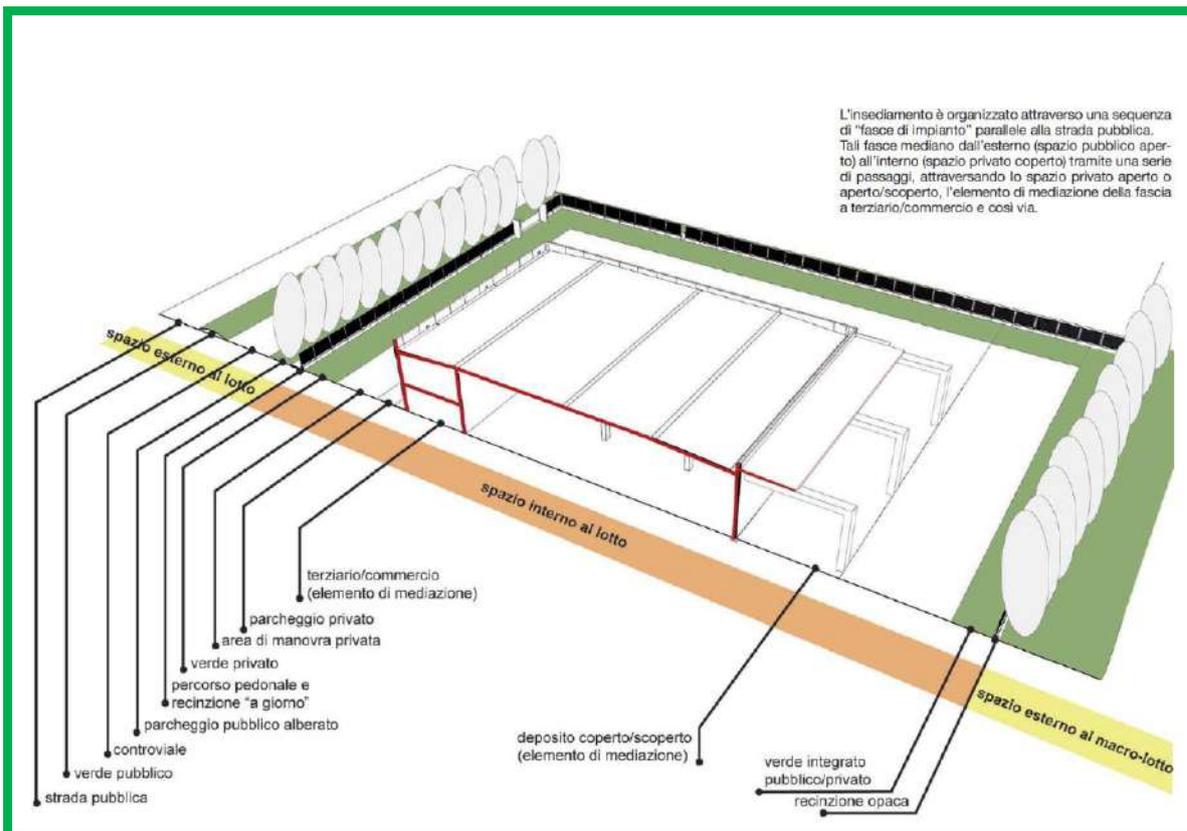
Al fine di migliorare il risparmio idrico e perseguire una corretta gestione delle acque, gli interventi edilizi in tali aree adottano le migliori tecnologie disponibili in materia, anche in riferimento ai disposti del vigente D.G.P.R. 20/02/2006 n. 1/R "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".

Gli interventi nelle aree di nuovo impianto NI1 e NI2 dovranno rispettare i seguenti schemi insediativi:

- lo schema insediativo dovrà essere concepito in modo tale da limitare il consumo di suolo, sia per quanto riguarda l'impronta degli edifici sia delle superfici in progetto negli spazi aperti (piazze, parcheggi, viabilità di raccordo ecc);
- la cubatura dovrà essere disposta in elementi a prevalente sviluppo longitudinale con il fronte minore rivolto alla strada. L'insediamento dovrà essere disimpegnato da un viale di spina parallelo alla strada principale, al fine di ridurre le interferenze con la viabilità pubblica: su di esso si attesteranno i fronti principali;
- i tipi edilizi dovranno rispondere a caratteristiche comuni; tutti i fronti visibili dallo spazio pubblico saranno trattati con attenzione all'aspetto architettonico;
- le superfici a verde saranno accorpate sul perimetro esterno del lotto e piantumate in funzione di schermatura. Le essenze impiegate saranno scelte tra quelle indicate all'art. 25 bis delle presenti norme, in modo da ottenere la massima integrazione con la vegetazione esistente;
- l'insediamento dovrà essere organizzato tenendo conto dell'irraggiamento solare e delle correnti di ventilazione, allo scopo di limitare il consumo di energia da fonti non rinnovabili sfruttando le risorse ambientali a mezzo di sistemi attivi e passivi.

Nel seguito si riportano 3 schemi planivolumetrici tratti da "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia" a cura di DIPRADI – Dipartimento di Progettazione Architettonica e di disegno industriale – Politecnico di Torino con le prescrizioni/indicazioni che dovranno essere seguite nella progettazione delle schermature alberate, dei parcheggi pubblici, degli accessi su strada, delle aree e percorsi di servizio, delle recinzioni, dell'illuminazione pubblica e privata, delle facciate principali e d'angolo e del loro allineamento, delle coperture, degli accessi, delle insegne.





In caso di richiesta di titolo abilitativo edilizio relativo all'area NI1, sul fronte strada lungo la SP 3 è fatto obbligo di piantumazione di essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti e con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale; a garanzia dell'effettiva piantumazione dovrà essere presentata apposita garanzia fideiussoria.

#### **ART 40 BIS. AREE TURISTICO RICETTIVE (TR)**

~~Le aree turistico ricettive TR sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.~~

Le tavole di piano individuano con apposita simbologia un'area TR a destinazione turistico ricettiva.

#### **DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE**

- 1) residenze,
- 2) ristoranti, bar e alberghi,
- 3) strutture sanitarie destinate ad attività di cura, fisioterapiche e di "fitness",
- 4) locali ed aree per il divertimento, lo svago, le riunioni,
- 5) locali di residenza per gli operatori del settore alberghiero, in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda,
- 6) residence di carattere alberghiero.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per le aree T.R. sono:

- |  |      |
|--|------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A1   |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A    | A3/A |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B    | A3/B |
| - AMPLIAMENTO                            | A5   |

**Gli interventi sono soggetti ai seguenti parametri edilizi:**

- rapporto di copertura massimo:
  - costruibile: 40%
  - libera: 30%
  - a verde: 30%
- altezza massima ammissibile: 7.50 m
- piani fuori terra max. ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 10.00 m
  - da confini: 5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati.
  - da fabbricati: 10.00 m

L'attivazione dell'area comporta la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti turistico ricettivi nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento della menzionata dotazione.

Nel caso presente devono dunque essere individuate aree a standard per una quantità pari al 100% della superficie utile lorda. Come si evince dalla Tav. 8 allegata alla S.C.I.A. di variante Prot. 1845 del 25/07/2019, la superficie utile lorda del fabbricato esistente per il quale si muta la destinazione da residenziale a turistico ricettiva è pari a 686,67 m<sup>2</sup>: devono quindi essere individuate aree a standard per una superficie di almeno 686,67 m<sup>2</sup>, dei quali almeno  $686,67/2 = 343,34$  m<sup>2</sup> destinati a parcheggio. Sugli elaborati grafici è individuata con apposito retino l'area SPTR di superficie pari a 347 m<sup>2</sup>, destinata a parcheggio, che verrà assoggettata all'uso pubblico nell'apposita convenzione, soddisfacendo quindi gli standard di legge. Per quanto riguarda la restante parte di standard, l'Amministrazione Comunale di Montaldo Scarampi intende utilizzare i disposti del comma 4 bis, art, 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., che recita: "Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al primo comma non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi." Pertanto la convenzione prevede la monetizzazione della restante parte di standard, pari a  $(686,67 - 347) \text{ m}^2 = 339,67 \text{ m}^2$ . L'importo unitario di monetizzazione è fissato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 03/06/2000 in €. 12,91, per cui l'importo totale da monetizzare risulta pari a  $339,67 \text{ m}^2 \times 12,91 \text{ €/m}^2 = \text{€} . 4.385,14$ .

Gli insediamenti previsti devono essere dotati di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui.

**Al fine di migliorare il risparmio idrico e perseguire una corretta gestione delle acque, gli interventi edilizi in tali aree adottano le migliori tecnologie disponibili in materia, anche in riferimento ai disposti del vigente D.G.P.R. 20/02/2006 n. 1/R "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne".**

**Gli edifici in progetto dovranno rispondere a quanto previsto dalle vigenti normative in merito al rendimento energetico in edilizia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici. Dovranno essere previsti idonei sistemi di recupero/utilizzo delle acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde;**

**Le aree destinate a parcheggio degli autoveicoli dovranno essere realizzate sistemi di pavimentazioni semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e di pronto utilizzo (Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba) tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico.**

**Le aree destinate a verde dovranno essere allestite con specie arbustive e arboree autoctone in modo da favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera. Le specie autoctone potenzialmente idonee sono: farnia (Quercus robur), roverella (Quercus pubescens), cerro (Quercus cerris), carpino bianco (Carpinus betulus), acero campestre (Acer campestre), pioppo nero (Populus nigra), prugnolo (Prunus spinosa), pado (Prunus padus), sanguinello (Cornus sanguinea), ligustro (Ligustrum vulgare), nocciolo (Corylus avellana), biancospino (Crataegus monogyna), frangola (Frangula alnus), berretta da prete (Euonimus europaeus), ciavardello (Sorbus torminalis), rosa selvatica (Rosa canina).**

**Tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e in particolare dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.**

#### **ART 41. AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO**

Le aree destinate ad uso agricolo sono delimitate sulle tavole di piano con l'apposita simbologia.

##### **DESTINAZIONI D'USO**

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici;
- b) sono ammesse le infrastrutture, le strutture, le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. In sede di istruttoria della richiesta di permesso di costruire o in sede di Commissione Edilizia può essere richiesto il parere della Commissione Comunale Agricola per la verifica del corretto dimensionamento proposto in funzione dell'azienda agricola.

##### **INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per l'esercizio dell'attività rurale delle AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	A3/B
- DEMOLIZIONE	A4
- AMPLIAMENTO	A5
- NUOVA COSTRUZIONE	A6

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

##### **INDICAZIONI SPECIFICHE**

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1.50 m.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata, a condizione che siano garantiti: l'esistenza in loco di una azienda agricola, l'effettiva attività agricola, la tipologia edilizia, l'impegno a condurre i fondi con tecnica appropriata e l'impegno a compiere i lavori di manutenzione dei sentieri, delle strade agricole, dei fossi di regimazione delle acque con le tecniche naturali e dell'ingegneria naturalistica. Gli interventi consentiti, per effetto del combinato disposto con la lettera m), comma 2, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., sono esclusivamente quelli di ampliamento e ristrutturazione edilizia.
- d) Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole 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 18° comma del presente articolo;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;
- d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69, per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- |  |  |
|--|--|
| 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<br>annessi ad aziende agricole: | mc. 0,01 per mq.<br>in misura non superiore a 5 ettari<br>per azienda            |
| f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali                            | mc. 0,001 per mq. per abitazioni<br>non superiori a 500 mc. per ogni<br>azienda. |

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di 8 km dal centro aziendale.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura e' stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità di fabbricati ricompresi nella fascia di rispetto delle strade devono osservarsi le disposizioni di cui al 10 comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente potranno essere autorizzati ad aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, purché l'ampliamento in questione avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Gli interventi A5 e A6 saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- volumetria massima ammissibile:

la densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i limiti definiti dall'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. sopra riportati, e cioè:

- a) Terreni a colture protette in serre fisse; 0.06 mc/mq
- b) Terreni a colture orticole-floricole specializzate; 0.05 mc/mq
- c) Terreni a colture legnose specializzate; 0.03 mc/mq
- d) Terreni a seminativo o prato; 0.02 mc/mq
- e) Terreni a bosco o coltivazione industriale legno; 0.01 mc/mq
- f) Terreni a pascolo o prato-pascolo; 0.001mc/mq

Il volume edificabile per abitazioni rurali di cui al comma precedente sarà computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti; nel computo dei volumi realizzabili non saranno conteggiate le attrezzature e le infrastrutture, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

Sarà ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono sui terreni di comuni limitrofi sarà ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi 1000 mc di

volume.

Gli indici di densità fondiaria si intenderanno riferiti alle colture in atto od in progetto; gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria saranno verificati dal comune in sede di rilascio di permesso di costruire senza che costituiscano variante al PRG.

Le classi di coltura in atto ed il progetto, documentati a norma del precedente comma, faranno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo e l'inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui all'Art. 69 della L.R. 56/77 e s.m.i., modifica di destinazione d'uso.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori dovrà risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare; tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori saranno destinati a "non aedificandi" ed evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non saranno ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

- rapporto massimo di copertura:  
costruibile:

50% della superficie fondiaria

- altezza massima ammissibile:

7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza esclusivamente per comprovate necessità produttive

- piani fuori terra:

2

- distanze minime inderogabili:

da strade:

come da D.M. n. 1404/68;

da confini:

5.00 m.; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati; potranno sorgere a confine i fabbricati la cui altezza, misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura, non superi i 3.00 m. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C. previo assenso del confinante.

da fabbricati:

10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente non destinato all'esercizio dell'attività rurale o per gli edifici abbandonati (rustici) sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- AMPLIAMENTO A5

Ai sensi della L.R. 9/2003 si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato).

I suddetti interventi di recupero sono consentiti purché gli edifici interessati:

- a) risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 9/2003, fatto salvo quanto stabilito al comma precedente;
- b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modificazioni, sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 7 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28; è facoltà dei comuni di ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti di esproprio applicati all'interno delle singole aree, sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo. La possibilità di monetizzazione è subordinata all'approvazione di un programma che evidenzi le priorità di intervento e le necessità di servizi da realizzare in specifici ambiti;
- c) non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico, individuate negli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore o dai piani regolatori generali comunali; i comuni, nell'ambito delle competenze attribuite dall'articolo 6 della L.R. 9/2003, possono escludere dall'applicazione della presente legge parti del territorio comunale classificate a pericolosità rilevante negli studi geomorfologici ed idraulici a supporto degli strumenti urbanistici.

Il recupero dei rustici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali l'autorizzazione al recupero a fini abitativi e' subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.

Il recupero e' soggetto a permesso di costruire.

Per le altezze interne dei locali oggetto di recupero si rimanda alla normativa relativa alle aree ed al Regolamento Edilizio Comunale; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dalla normativa vigente e le norme sulle distanze, in particolare sulle distanze tra fabbricati.

Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto più alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura e' effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.

Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale ed alle superfici oggetto di recupero non può superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.

Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.

I capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato possono essere recuperati non a destinazione residenziale, ma solo come magazzini o depositi.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.

## INDICAZIONI SPECIFICHE

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1.50 m.

In particolare per gli interventi A5 bisognerà osservare i seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria ammissibile: 20% del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc; 75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto massimo di copertura: la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
- altezza massima ammissibile: 7.50 m e comunque non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- piani fuori terra: 2 e comunque non superiori a quella degli edifici residenziali circostanti;

- distanze minime inderogabili:  
da strade:

La distanza minima da osservarsi nelle nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a quella stabilita dal Codice della Strada (D. Lgs. 285/92), a seconda della categoria di appartenenza della strada. All'interno della perimetrazione dei Centri Abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada la distanza di cui sopra è ridotta a 6 m o inferiore in caso di allineamenti preesistenti.

- da confini:

5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati; i fabbricati di altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m potranno sorgere a confine. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso confinante.

- da fabbricati:

10.00 m da parete finestrata o nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate; gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno regolati dal C.C., previo assenso del confinante.

I soggetti che, pur non essendo compresi fra i casi di cui al comma 3, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., sono proprietari di appezzamenti di terreno costituenti un unico corpo di superficie minima 2.000 m<sup>2</sup>, potranno costruire un locale, vincolato con atto pubblico al sopraccitato terreno, per il ricovero delle attrezzature agricole o comunque per lo svolgimento dell'attività, con le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima: 25 m<sup>2</sup>;
- altezza massima: 2,50 m;
- distanze minime inderogabili: quelle di cui al presente articolo
- aperture: sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra.

I suddetti fabbricati per ricovero attrezzi dovranno essere realizzati con i materiali e le tipologie costruttive tipici della tradizione locale.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa una-tantum la realizzazione di autorimesse, nel

caso in cui non sia possibile recuperare a tale scopo strutture ex agricole, soggette ai seguenti parametri edilizi:

- superficie massima ammissibile: 30 m<sup>2</sup> di superficie utile;
- altezza massima ammissibile: 3 m;
- aperture: sono consentite al massimo due aperture: un portone ed una finestra.

- distanze minime inderogabili:  
da strade:

all'interno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada, 1.50 m o nel rispetto del filo edilizio esistente qualora questo sia superiore a 1.50 m e inferiore a 3.0 m; all'esterno dei centri abitati come definiti ai sensi del Codice della Strada le distanze sono quelle di cui al comma 2 dell'Art. 2 del nuovo Codice della Strada;

da confini:

5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati; oppure, trattandosi di bassi fabbricati, a confine, nel rispetto del C.C., senza assenso dei confinanti. Nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza.

da fabbricati:

10.00 m in caso di almeno una parete finestrata; fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto del C.C. per entrambe le pareti non finestrate.

Le suddette autorimesse potranno essere realizzate unicamente nel lotto di pertinenza del fabbricato esistente, e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le disposizioni introdotte non potranno andare in deroga a quanto previsto dal PRG vigente per ciascuna categoria di edificio individuata;
- trattandosi di fabbricati accessori, potranno essere concesse esclusivamente se a servizio di abitazioni residenziali esistenti, con obbligo di stipula di atto di vincolo pertinenziale;
- le costruzioni non saranno ammesse in aree geologiche inidonee o interessate dalla presenza di vincoli che comportino l'inedificabilità;
- tali disposizioni potranno essere applicate esclusivamente agli edifici residenziali i cui lotti di pertinenza siano completamente posti in area agricola;
- potranno essere ammesse esclusivamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi, opportunamente documentata in sede autorizzatoria;
- dovranno essere adottate le stesse tipologie del fabbricato principale (al fine di garantire un inserimento armonico dell'intervento) e collegate funzionalmente con lo stesso;
- al fine di tutelare e salvaguardare il territorio agricolo e di limitare un immotivato consumo di suolo, per le aree dislocate in area agricola (oltre alle prescrizioni di cui ai punti precedenti), le nuove costruzioni saranno ammesse esclusivamente in lotti già compromessi da edificazione senza possibilità di occupare nuovi lotti attualmente liberi.
- l'edificazione dovrà essere indirizzata nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, con-

giuntamente a parametri di qualità; in tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale "Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno essere attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

Nelle aree per AGRICOLE è fatto obbligo, ai sensi del 7° comma, art 27, LR. 56/77 smi, di piantumazioni, lungo tutto il perimetro delle aziende agricole, di essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti e con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale. In fase di rilascio di titolo abilitativo dovrà essere presentata apposita garanzia fideiussoria a garanzia dell'effettiva piantumazione.

In relazione alla tipologia edilizia che si intende adottare è necessario porre particolare attenzione al manuale "Il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

Tutto il territorio comunale di Montaldo Scarampi è individuato, nella Tavola 03 del PTP, come Zona dei Vigneti e una parte del territorio quale Suolo produttivo di pianura di cui all'art. 23 comma 2.1 del PTP.

All'interno della Zona dei Vigneti, e quindi nell'intero territorio comunale, è necessario:

1. promuovere il mantenimento delle caratteristiche colturali tipiche;
2. regolamentare e prevedere limiti alle diverse tipologie di coltivazioni;
3. mantenere, nei limiti del possibile, gli elementi strutturanti del territorio agrario, quali strade interpoderali e poderali, altimetria del terreno, pendii, terrazzamenti, elementi vegetazionali, fossi, fontanili, sorgenti, canali, elementi architettonici caratteristici;
4. conservare, nei limiti del possibile, i suoli a coltura specializzata esistenti agli usi attuali;
5. conservare il mantenimento e la ricostituzione della vegetazione lungo le scarpate, evitando le lavorazioni fino al margine dei terrazzi;
6. applicare prioritariamente tecniche agronomiche mirate alla ecocompatibilità;
7. mantenere e sviluppare siepi e filari alberati interpoderali;
8. mantenere, nei limiti del possibile, in corretto stato di conservazione i muri a secco.

All'interno dei Suoli produttivi di pianura è necessario:

1. limitare la compromissione o riduzione delle loro superfici e/o capacità produttive;
2. condizionare le trasformazioni di tali suoli, quando comportino la compromissione o la riduzione delle loro superfici e/o capacità produttive, alla valutazione circa la presenza e/o assenza di alternative praticabili, circa il bilancio delle trasformazioni sotto i profili economico, ambientale e sociale, nonché circa la necessaria dotazione e localizzazione di servizi pubblici, di pubblica utilità e di uso collettivo.

I fabbricati adibiti a produzione agricola non dovranno superare (salvo casi eccezionali, eventualmente confermati dalla Commissione agricola comunale) in lunghezza la dimensione di 40 m, oltre la quale andranno articolati in più corpi, opportunamente intervallati con apertura di visuali. Inoltre, al fine di mitigarne ulteriormente gli impatti, andrà riservata particolare attenzione alla tipologia edilizia in rapporto al contesto, ai colori, alle disposizioni del verde, anche ricorrendo a recinzioni naturali quali alberature e siepi.

Nel caso di insediamenti zootecnici di nuovi impianto dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

- il perimetro dell'azienda dovrà essere piantumato con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone con funzione di mitigazione e protezione antinquinamento;
- dovrà essere stabilita, d'intesa con i comuni confinanti, una congrua distanza delle nuove stalle dalle abitazioni dei comuni contermini coerentemente con le rispettive norme di attuazione vigenti.

Le nuove stalle (con esclusione degli ampliamenti di quelle esistenti) dovranno distare almeno 20 m dalle abitazioni dell'azienda, almeno 200 m dalle abitazioni esterne all'azienda ed almeno 300 m dal perimetro delle aree di Piano.

Nuovi allevamenti intensivi ed industriali di animali di qualsiasi specie, che per le loro dimensioni e caratteristiche non siano connessi alla normale coltivazione del fondo agricolo di pertinenza, po-

tranno eventualmente essere ammessi solo in aree appositamente individuate e normate dal P.R.G.C. mediante successive varianti al Piano. Per gli insediamenti esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento igienico e sanitario. ~~Vige comunque la normativa di cui all'art. 54 della Legge 303/56.~~ Valgono comunque le disposizioni di cui al punto 6.5. dell'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Gli ampliamenti delle stalle esistenti sono regolati dalle vigenti norme sulle distanze da confini e fabbricati.

Non è ammessa la realizzazione di portici, tettoie o pensiline ad andamento longitudinale lungo i prospetti principali dei fabbricati; la realizzazione di detti interventi dovrà occupare una lunghezza non superiore ad 1/4 del lato del fabbricato esistente.

Per gli interventi ricadenti in classe di sensibilità visiva maggiore di 5 (vedi Tavola 9.3 – Visibilità, valori e interferenze), gli interventi non dovranno interferire con le visuali dai punti e dalle strade panoramiche. In particolare:

- sono vietati gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- sono vietati i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
- sono vietati gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- sono vietate le nuove attività estrattive, nonché i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti non dovranno superare le corrispondenti quote massime dei crinali;
- le scarpate dovranno essere piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare;
- lungo i percorsi panoramici, cartograficamente identificati nella Tavola 9.3 - Visibilità, valori e interferenze, in quanto tratti di elevato interesse paesaggistico, non sono ammessi interventi edilizi o di sistemazione del suolo o di piantumazione arborea o di coltivazione che impediscano di leggere e apprezzare il paesaggio circostante del fondovalle o dei profili collinari: le fasce di rispetto, a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica, hanno una estensione di 30 m. Nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli devono essere realizzate con larghezza massima di 3 m, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura;
- lungo i percorsi panoramici, cartograficamente identificati nella Tavola 9.3 - Visibilità, valori e interferenze è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979.
- per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti va comunque conservato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare;
- deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia;
- al fine di mantenere la percezione visiva del paesaggio preesistente all'intervento edilizio, i manufatti edilizi dovranno essere opportunamente schermati con opere di mitigazione a mezzo di alberate, filari o siepi realizzate con le essenze di cui all'art. 25 BIS delle presenti norme di attuazione;
- il carattere architettonico di ogni edificio dovrà conformarsi alle costruzioni vicine o appartenenti allo stesso ambito visivo, sia riguardo ai volumi ed alle loro articolazioni che alle finiture; in assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture della gamma delle terre.

Gli interventi residenziali ed infrastrutturali agricoli devono 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. Anche in caso di recupero devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Sono consentiti gli insediamenti di nuove attività di aziende vitivinicole/cantine in aree agricole classificate quali vigneti qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso o l'ampliamento di strutture esistenti. La progettazione di aziende vitivinicole, cantine ed enoteche deve essere sviluppata con la ricerca della leggerezza, dell'eleganza e dell'armonia delle forme. Per l'attività di viticoltura è opportuno prediligere l'uso di pali in legno, almeno nei cono visuali emergenti. E' ammesso l'uso di materiali diversi ma realizzati espressamente per il lavoro nelle vigne, per un effetto qualitativo meno rigido e anonimo del prefabbricato del cemento. Sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, conservando l'assetto agrario costruito, le recinzioni tradizionali del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia). Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per la continuità di esercizio dell'attività agricola.

L'edificio denominato "Azienda agricola Rabino" è sottoposto alle prescrizioni di cui alla allegata scheda di analisi paesaggistica ID 1 – Obiettivo di riferimento 2.b.

L'edificio denominato "Cascina Toreto" è sottoposto alle prescrizioni di cui alla allegata scheda di analisi paesaggistica ID 1 – Obiettivo di riferimento 3.a.

#### **ART 41 BIS. AZIENDE AGRICOLE IN AREA IMPROPRIA**

Per le aziende agricole ubicate in area extra-agricola, così come individuate sulle cartografie del PRGC, è ammessa la destinazione d'uso in atto, anche se in contrasto con quella di zona, a condizione che l'attività svolta rispetti i limiti di decibel stabiliti dal Piano di Zonizzazione Acustica per la zona in cui è insediata l'azienda.

Per dette aziende agricole è ammesso un ampliamento massimo del 30% sull'attuale area coperta complessiva nel rispetto dei parametri delle singole zone, sempreché non venga superato il rapporto massimo di copertura del 50% della superficie fondiaria; il suddetto ampliamento è limitato ai soli interventi di adeguamento funzionale e igienico – sanitario e può essere concesso esclusivamente alle aziende ad oggi esistenti e può essere ammesso esclusivamente per la realizzazione di fabbricati strumentali all'azienda; le nuove superfici ammesse non potranno essere utilizzate al fine di legittimare opere già realizzate; al cessare dell'attività esistente non sarà ammesso l'insediamento di una nuova azienda agricola, ma saranno ammesse esclusivamente le destinazioni proprie della relativa zona di PRG; gli ampliamenti non saranno ammessi in aree geologiche inidonee o interessate dalla presenza di vincoli che comportino l'inedificabilità; dovranno essere adottate le stesse tipologie del fabbricato principale (al fine di garantire un inserimento armonico dell'intervento) e collegate funzionalmente con lo stesso; l'edificazione dovrà essere indirizzata nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità; in tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale "Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

Per le aziende agricole in area impropria ubicate all'interno del Centro Storico devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Altezza massima:	esistente
Distanza da strade:	allineamenti esistenti
Distanza da confini:	5.00 m: le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati; i bassi fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, nel rispetto del C.C., purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i 3.00 m dall'originario piano di campagna; nel caso in cui il basso fabbricato insista su un terreno posto ad una quota inferiore a quella della proprietà adiacente,

questo potrà avere un'altezza anche maggiore di 3.00 m, purché rispetto alla quota del terreno confinante esso non superi il limite massimo di 3.00 m di altezza;

da fabbricati: 10.00 m da parete finestrata; in caso di entrambe le pareti non finestrate, le distanze possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fabbricato vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta.

Le possibilità di ampliamento dovranno essere subordinate al rispetto dei limiti di cui all'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel caso di attività nocive e moleste, dovranno essere adottate specifiche misure di carattere ambientale e/o igienico sanitario nel rispetto delle norme vigenti in materia.

## **ART 42. INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998**

### **FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

Indipendentemente da quanto normato nel presente articolo, devono essere comunque osservate le disposizioni della vigente legislazione regionale sul commercio (si veda in tal senso la L.R. 28 del 12/11/99).

Il PRG regola gli insediamenti nei quali si struttura la rete distributiva del commercio per la vendita al dettaglio con finalità di riequilibrio e sviluppo del settore ai sensi dell'art. 1, comma 3°, titolo I° e art. 6, comma 2, titolo III° del D. Lgs. 114/98.

Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art. 4, comma 1°, lettere d), e), f) e g del titolo I° del D. Lgs. 114/98, con l'esclusione di quelle di cui alla lettera h) e del comma 2 e 3 dello stesso articolo, nonché di quelle relative a vendita di servizi.

### **DEFINIZIONI**

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma seguente.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale e si articola in alimentare, extra alimentare e mista.

La superficie di vendita, l'offerta commerciale e la relativa comunicazione, ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. 114/89 o autorizzazione commerciale rilasciata a i sensi degli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 114/98

e L. 426/71, identificano l'esercizio commerciale e la destinazione d'uso dell'immobile in cui è insediato anche ai fini della conformità urbanistica.

Sono esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita al dettaglio inferiore a 150 mq.

Sono medie strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra 151 mq e 1500 mq, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

Sono supermercati, superette o discount le strutture di cui al punto precedente gestite a libero servizio, la cui offerta sviluppa un assortimento completo di prodotti alimentari, anche freschi, integrati da offerta extralimentare di grande consumo.

Sono grandi strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a 1500 mq, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

Sono ipermercati le strutture di cui al punto precedente gestite a libero servizio, la cui offerta sviluppa un assortimento completo di prodotti alimentari, anche freschi, integrati da offerta extralimentare di grande consumo che interessa la superficie di vendita fino al 50% del suo totale.

Sono Centri Polifunzionali le strutture unitarie destinate ad una pluralità di servizi diversi dall'attività di vendita al dettaglio, in cui sono insediati anche uno o più esercizi di vicinato.

Sono centri commerciali, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, le strutture fisico-funzionali concepite e organizzate unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituite da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero

#### CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Il comune di Montaldo Scarampi è suddiviso essenzialmente in 3 zone abitate: il capoluogo, la frazione Forni a nord e la frazione Valle, che comprende un territorio che si estende in gran parte lungo la sponda sinistra ed in minor parte lungo quella destra del torrente Tiglione. Il territorio è caratterizzato dalla presenza del torrente Tiglione.

La sua morfologia è pertanto determinata dalla presenza di due distinte zone, quella collinare e quella alluvionale, formata appunto dal Tiglione.

La situazione dei terreni agricoli e le relative attuazioni sono di vitale importanza per il Comune di Montaldo Scarampi, non solo dal punto di vista economico ma anche sotto il profilo ambientale.

Infatti le caratteristiche principali sotto il profilo ambientale sono la coltivazione a seminativo in larga parte e ad orto in piccola parte nella parte piana e la coltivazione a vite e il bosco nella parte collinare. Con specifico riferimento alla vite, il clima e la natura dei terreni sono particolarmente vocali alla coltivazione del vitigno "Barbera".

Proprio la vocazionalità alla viticoltura, dovuta oltre che al terreno, all'esposizione, pendenza e conseguente microclima, ha ormai indicato i limiti della coltivazione. In generale i versanti esposti ad est, sud ed anche sud-est e nord-ovest sono ancora molto intensamente vitati, mentre nel lato nord, nord-ovest prevale il bosco.

All'interno del capoluogo è stato individuato, mediante perimetrazione come previsto al punto a), comma 2 art. 14 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003, l'addensamento commerciale A1: si tratta infatti dell'ambito commerciale di antica formazione, sviluppatosi spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, chiesa, municipio) del territorio comunale e caratterizzato dalla presenza di alcune attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. E' riconoscibile nell'area centrale del centro storico.

Il presente P.R.G. non individua localizzazioni commerciali attuali o potenziali: queste sono riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui ai prospetti 4 e 5 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 senza alcuna possibilità di deroga.

In particolare le localizzazioni commerciali sono riconoscibili con i seguenti criteri e parametri orientativi:

a) L. 1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE. Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A. 1., A. 2., A. 3., A. 4., A. 5. Le loca-

lizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:

- 1) essere ubicate in prossimità (parametro J.1.) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X. 1.);
- 2) la numerosità del nucleo residenziale (parametro X. 1.) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.1.);
- 2 bis) la dimensione massima della localizzazione (parametro M. 1.).

b) L. 2. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE. Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A. 1., A. 2., A. 3., A. 4. ed L. 1. e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A. 5. Sono individuate attraverso alcuni dei seguenti parametri orientativi:

- 1) a prescindere dalla presenza di confini comunali, devono essere ubicate in prossimità (parametro J.2.) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X. 2.);
- 2) a prescindere dalla presenza di confini comunali, la numerosità del nucleo residenziale (parametro X. 2.) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.2.);
- 3) la localizzazione deve avere una dimensione minima prefissata (parametro H. 2.) con destinazione d'uso idonea alla realizzazione di insediamenti commerciali e di servizio. Essa può comprendere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti;
- 4) a prescindere dalla presenza di confini comunali, devono essere ubicate ad una distanza stradale minima (parametro D.2.) da altra localizzazione commerciale urbano periferica L. 2.;
- 5) devono esser ubicate ad una distanza stradale minima (parametro W. 2.) da un addensamento urbano di tipo A. 1., A. 2..

Il riconoscimento delle localizzazioni L. 2. è consentito quando non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente purché conforme alla presente normativa di settore; in sua assenza, il riconoscimento avviene previa acquisizione del parere della provincia, che si esprime nel rispetto della presente normativa facendo riferimento agli articoli 2, 14, 16, 17, 22, 24, 26 e 27 e con particolare riguardo al sistema della viabilità. Tale parere è vincolante nel caso in cui la dimensione della localizzazione L. 2. (parametro H. 2.) sia superiore a mq. 80.000 e viene espresso nel rispetto dei tempi e dei modi di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni.

#### COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella tabella seguente per l'unico addensamento commerciale urbano individuato nel comune di Montaldo Scarampi.

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI
		A. 1.

VICINATO	Fino a 150	SI
M-SAM1	151-250	SI
M-SAM2	251-900	SI
M-SAM3	901-1500	NO
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-SE3	901-1500	NO
M-CC	151-1500	SI
G-SM1	1501-4500	NO
G-SM2	4501-7500	NO
G-SM3	7501-12000	NO
G-SM4	>12000	NO
G-SE1	1501-3500	NO
G-SE2	3501-4500	NO
G-SE3	4501-6000	NO
G-SE4	>6000	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO
G-CC2	6001-12000	NO
G-CC3	12001-18000	NO
G-CC4	>18000	NO
A1 = Addensamenti storici rilevanti		

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Le attività commerciali si dovranno svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati dai comuni ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

#### FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI E AD ALTRE ATTIVITÀ PRESENTI NELL'AREA

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, di cui all'articolo 3, commi 5 e 6 del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni 10 mq. di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella di cui all'art 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 che viene di seguito riportata

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

#### VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 27 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

#### CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DESTINAZIONE D'USO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO

La destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio è articolata ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d), e) ed f) del D. Lgs. 114/98, nonché nelle classificazioni tipologiche di cui ai successivi commi del presente articolo.

Gli esercizi di vicinato con offerta alimentare, mista o extra-alimentare configurano una tipologia autonoma nella classificazione delle strutture distributive, quando insediati in tipologie edilizia a prevalente destinazione d'uso diversa da quella commerciale o in centri polifunzionali e l'unità immobiliare in cui è ricavata la superficie di vendita inferiore a 150 mq è fisicamente delimitata da partizioni murarie, dotata di servizi e magazzini propri ed autonomi.

Le medie strutture di vendita sono classificate:

1. con offerta alimentare e/o mista con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500
2. con offerta extralimentare con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 2500
3. centri commerciali con superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500

Le grandi strutture di vendita sono classificate:

1. con offerta mista con superficie di vendita superiore a mq. 1500

2. con offerta extralimentare con superficie di vendita superiore a mq. 2500
3. centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1500

La superficie di vendita, misurata in metri quadri netti, deve essere specificatamente identificata dalle partizioni murarie e distinta nelle planimetrie allegate agli atti autorizzativi dalle altre superfici (servizi, depositi/magazzini, uffici, esposizioni, distribuzione) che concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e che devono a loro volta essere specificatamente identificate funzionalmente. Anche quando relativa a diverse tipologie di strutture distributive di cui al precedente comma, la superficie di vendita di centri commerciali o ipermercati/supermercati con galleria di negozi, è equivalente alla somma dei singoli esercizi commerciali in esso presenti.

E' consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purché non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni comunali; non è in ogni caso considerato variante sostanziale alla quantità di superficie di vendita l'incremento che non determina fabbisogno aggiuntivo di posti auto.

#### VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITA'

L'approvazione di progetti relativi a centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq e a grandi strutture di vendita, nonché il rilascio delle autorizzazioni commerciali per nuove aperture, trasferimenti ed ampliamenti anche nell'ambito di riutilizzazione di edifici esistenti quando interessino equivalenti tipologie e superfici di vendita, sono subordinati a valutazione d'impatto ambientale e sulla viabilità.

I progetti devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio. In particolare devono essere considerati:

1. il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
2. il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 25 della D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

C	F
Fino a 1.000 posti auto	$F = 1,2 \times C$
Più di 1.000 posti auto	$F = 1.200 + 0,65 (C - 1.000)$

3. il traffico ordinario, assumendo sia il maggior valore su base oraria stimato tra le ore 17 e le ore 19 del venerdì e del sabato sia il maggior valore rilevato nell'arco di 4 settimane continuative, con esclusione dei mesi di agosto e dicembre; il rilievo deve essere asseverato dal professionista incaricato alla redazione dello studio; al traffico ordinario si deve aggiungere il traffico presumibilmente generato dalle attività, di nuovo o esistente impianto, non considerate nel calcolo del fabbisogno dei posti parcheggio e comunque servite dalla stessa viabilità della zona di insediamento commerciale;
4. la viabilità perimetrale esterna al parcheggio, l'organizzazione e la portata degli accessi;
5. l'adeguata organizzazione interna dell'area destinata a parcheggio, mediante l'analisi della partizione tra viabilità di transito e di ricerca del posto auto con indicazione del parametro di rotazione;
6. adeguato dimensionamento delle aree di carico e scarico e di manovra in relazione alla frequenza e alle esigenze del servizio di movimentazione merci, nel rispetto del comma 3. Lo studio dell'impatto sulla viabilità nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni per strutture di vendita, di cui al comma 1 del presente articolo, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, ma deve contribuire a renderla possibile.

Devono, quindi, essere dimostrate:

1. La qualità del servizio, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code in accumulo;
2. Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, attraverso il controllo e la correzione delle esternalità negative, ovvero la correzione dei costi sociali del nuovo insediamento, quali la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione dei centri urbani e delle aree montane e rurali.

Lo studio di impatto ambientale e sulla viabilità di cui ai commi precedenti è obbligatorio anche in caso di insediamento di medie strutture di vendita in aree produttive N.I.

Lo studio di impatto ambientale deve comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.

#### AMMISSIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DEL PRG

Gli esercizi di vicinato, fino a 150 mq., possono essere aperti ovunque vi sia destinazione d'uso commerciale; le medie strutture, quindi con superficie di vendita da 151 a 1500 mq., e le grandi strutture, oltre i 1501 mq. di superficie di vendita, possono essere aperte solo all'interno di addensamenti e localizzazioni commerciali, rispettando la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della DCR 347-42514 del 23/12/2003 sopra riportata.

Inoltre, per le grandi strutture di vendita valgono i seguenti criteri:

- nell'ambito delle procedure autorizzative o concessorie, il Comune di Montaldo Scarampi si confronta con i Comuni i cui territori sono confinanti in modo da valutare i reciproci effetti diretti o indotti dell'insediamento nei confronti della rete distributiva locale;
- sono stabilite disposizioni atte a favorire:
  - o la destinazione di superfici di vendita alla commercializzazione dei prodotti tipici o locali;
  - o la destinazione di superfici di vendita alla rilocalizzazione di attività legate alla rete distributiva locale;
  - o i servizi di ordinazione a distanza e di consegna domiciliare alle famiglie residenti presso i nuclei o centri abitati sprovvisti di rete distributiva locale;
- la progettazione architettonica degli interventi, si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.

#### CONTESTUALITA' DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE.

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 e dall'art. 48 della L.R. 56/77 s.m.i., come riportato nel seguito.

Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/1998.

Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel

permesso di costruire, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento, sono precisate:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) le superfici a magazzino e deposito;
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- f) le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;
- g) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- h) i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli esercizi di vicinato il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie è consentito nel rispetto delle presenti norme.

## **ALTRE DESTINAZIONI D'USO**

### **ART 43. AREE A VERDE PRIVATO**

Le AREE A VERDE PRIVATO dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa: sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possano valorizzare l'ambiente, come indicato dalla normativa della "buffer zone" dei paesaggi vitivinicoli UNESCO in cui è compreso il Comune di Montaldo Scarampi, quali le colture agricole, in particolare quella della vite e il divieto di eliminare gli elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico, la sistemazione a giardino o a parco.

Per tutti gli interventi ammessi sarà necessario presentare appositi progetti che illustrino chiaramente attraverso piante, sezioni e planimetrie quotate la futura sistemazione.

In ogni caso è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto quali ippocastani, pini, abeti, querce, ecc.

Nelle nuove sistemazioni si dovranno preferire le piantumazioni di alberi nostrani.

### **ART 44. AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'**

Il P.R.G. indica nelle tavole di piano le AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'.

I tracciati viari in progetto potranno subire modificazioni senza che le stesse richiedano adozione di variante al P.R.G. in sede di progettazione esecutiva se le stesse rimarranno all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano, o in sede di S.U.E.

Nella realizzazione degli interventi che il P.R.G. e sue eventuali varianti prevedono i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

### **ART 45. AREE PER RACCOLTA DIFFERENZIATA**

Il P.R.G.C. indica nelle tavole di piano le AREE PER RACCOLTA DIFFERENZIATA.

Al fine di perseguire la minimizzazione degli effetti sulla qualità percettiva del contesto e del disturbo per i cittadini quali odori o rumori, per tali aree, è prescritta la realizzazione di opportuni interventi di mitigazione e mascheramento ambientale.

### **ART 46. AREE DI RISPETTO**

AREE DI RISPETTO PER LE STRADE

Nelle fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali di cui al D.M. 1404/68 ed individuate sulle tavole di piano nelle ZONE AGRICOLE è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; saranno ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici e privati; sarà altresì ammessa:

- la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante;
- la costruzione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi di cui all'0delle presenti N.T.A.;
- l'ampliamento di edifici esistenti che dovrà avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare e con le modalità dell'area a cui gli edifici appartengono;
- la costruzione di recinzioni con le seguenti prescrizioni.

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, nei confronti delle strade comunali o private di pubblico passaggio, le recinzioni potranno essere costruite ad una distanza minima inderogabile di mt. 1,50 dal ciglio stradale o al filo edilizio preesistente.

Lungo le strade statali o provinciali, all'interno dei perimetri urbanizzati o urbanizzandi, le recinzioni dovranno essere costruite ad una distanza minima di mt. 1,50 dal ciglio stradale; tali opere sono comunque subordinate al preventivo nulla-osta degli enti proprietari delle suddette strade.

Al di fuori delle suddette aree urbanizzate o urbanizzande le recinzioni dovranno essere costruite a una distanza non inferiore a 3 m se realizzate con muro pieno, oppure a confine o a distanza di 1,50 m, previa assenso dell'ente proprietario della strada, qualora le recinzioni vengano realizzate con semplice rete posta su cordolo in calcestruzzo di altezza massima 0,50 m da terra.

#### AREE DI RISPETTO PER I CIMITERI

Il testo Unico delle Leggi dispone che indipendentemente da quanto rappresentato sulla cartografia la fascia di rispetto cimiteriale è normata dall'art. 338 del R.D. 27/07/1934 n. 1265, così come modificato dall'art. 28 della Legge 01.08.2002 n. 166, in particolare: la profondità della fascia è di mt. 200, sono ammesse riduzioni autorizzate dall'autorità sanitaria competente '...per dare esecuzione ad un opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico' e '...anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre'; siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo sanitario posto con Legge dello Stato e come tale operante indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi.

Ai sensi del comma 6 quater dell'art. 27 della L.R. 56/77 smi, nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), della L.R. 56/77 smi nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.

L'ampiezza della fascia di rispetto del Cimitero è fissata in m. ~~150~~ 200.

#### AREE DI RISPETTO DI SPONDE DEI LAGHI DEI FIUMI DEI TORRENTI E DEI CANALI.

Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali e dei laghi artificiali, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:

1) 100 m. per fiumi, torrenti e canali non arginati fatte salve le riduzioni previste dal 2° comma dell'art. 29 della LR 56/77 e smi.;

2) 25 m. dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi con adeguate opere di protezione.

Dalle sponde dei corsi d'acqua, per una profondità di m 150 vanno rispettati i disposti di cui alla Legge 431/85 e per una profondità di 10 m l'inedificabilità assoluta stabilita dal T.U. n 523/1904 art. 96.

#### AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI.

Per le linee di alta tensione è disposta una fascia di rispetto non inferiore a 18 metri per lato, misurata dalla proiezione sul terreno del cavo esterno, fatte salve le dimensioni maggiori o minori dovute in rapporto alla tensione trasportata, conformemente al D.P.C.M. 08/7/03.

#### ALTRE AREE DI RISPETTO

*Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione e delle opere di presa degli acquedotti vanno posti a dimora alberi di fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.*

*Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi:*

- Per gli impianti di depurazione: 100 m

- Per le opere di presa degli acquedotti 200 m

*Nelle tavole di piano possono essere cartograficamente identificate fasce di rispetto all'interno delle aree NI destinate ad attività produttive, di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. Dette fasce, previste ai fini della tutela dall'inquinamento acustico per impedire accostamenti critici tra classi acustiche non contigue, hanno ampiezza di 50 m per ogni salto di classe. A titolo esemplificativo, nel caso di accostamento tra Aree esclusivamente industriali (classe VI) e Aree di tipo misto (CLASSE III), il PRG prevede una fascia di rispetto dell'ampiezza minima di 100 m all'interno dell'area produttiva in classe VI; tali fasce saranno poi identificate come fasce cuscinetto nel successivo aggiornamento del piano di classificazione acustica del territorio comunale.*

#### **ART 47. AREA PER DEPOSITO E LAVORAZIONE DI INERTI**

L'area per deposito e lavorazioni di inerti è delimitata sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuata con l'apposita simbologia, la sua superficie territoriale è pari a mq. 6.380, come risulta

dalla nota integrativa dei dati della 2° Variante al PRGC, trasmessa dal Comune di Montaldo Scarampi con prot n. 1319 del 20.06.2005; è ammesso un unico accesso che asserva anche l'adiacente area produttiva NI1/2 e sia realizzato nell'ambito di un SUE unitario per entrambe le aree; le caratteristiche dimensionali della viabilità interna devono essere adeguate a quanto definito dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.

#### DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE

E' ammessa l'occupazione temporanea di suolo con accumulo di inerti, rifiuti, relitti e rottami e l'esercizio delle operazioni di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi di cui alle tipologie punto 7.1 dell'Allegato 1 del D.M. 5 febbraio 1998, come previsto nella Determinazione del Dirigente del Servizio Ambiente della Provincia di Asti prot. n. 13449 in data 21/02/2003.

E' inoltre ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e manufatti edilizi ad essa pertinenti (fabbricato ricovero macchinari e attrezzature, uffici e servizi personale, ecc.) e la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie residenziale non potrà essere superiore a 100 mq di superficie utile.

#### INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi per l'AREA PER DEPOSITO E LAVORAZIONE DI INERTI sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- AMPLIAMENTO A5
- NUOVA COSTRUZIONE A6

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

#### INDICAZIONI SPECIFICHE

Gli interventi A5 e A6 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- rapporto di copertura massimo: 10% della superficie territoriale.
- altezza massima ammissibile: 7.50 m; sarà consentita una maggiore altezza nel caso di comprovate necessità produttive
- piani fuori terra massimi ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 6.00 m
  - da confini: 5.00 m; le distanze dai confini privati possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente, nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra fabbricati;
- da fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato antistante con un minimo di 10 m

Gli interventi edilizi in tali aree dovranno attuati seguendo le prescrizioni della Relazione geologico tecnica.

#### **ART 48. AREA PER BONIFICA E REGIMAZIONE IDRAULICA.**

L'area per bonifica e regimazione idraulica è delimitata sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuata con l'apposita simbologia.

Nella suddetta area potranno essere attivati interventi di bonifica o di regimazione idraulica di iniziativa comunale, previa acquisizione o esproprio dell'area stessa.

In particolare è intenzione dell'Amministrazione Comunale provvedere ad un intervento di creazione di un laghetto artificiale, che possa così contenere le acque piovane in eccesso per un eventuale successivo riutilizzo per irrigazione.

## **TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

### **ART 49. PREMESSE**

La Legge quadro sull'inquinamento acustico del 26/10/1995 n. 447 e la L.R. del 20/10/2000 n. 52 dispongono che ogni Comune provveda:

- al controllo, al contenimento e ove necessario all'abbattimento delle emissioni acustiche prodotte dall'attività umana oltre i limiti consentiti;
- ad adottati ed approvati classificazione acustica e regolamento per il controllo, al contenimento e all'abbattimento delle emissioni acustiche.

E' fatto obbligo ai titolari di attività lavorative produttive, artigianali ed industriali presenti sul territorio di produrre entro sei mesi dalla pubblicazione sul B.U.R. dell'avvenuta approvazione della classificazione acustica del territorio comunale, una documentazione di verifica di impatto acustico e di valutazione delle proprie emissioni sonore compatibili con i livelli previsti dalla zonizzazione e dalla normativa acustica in vigore (art. 14 L.R. 52/2000). Se la verifica acustica dell'emissioni sonore non risultasse contenuta nei limiti fissati nelle zone, si dovrà presentare un Piano di bonifica all'Ufficio Tecnico del Comune, il quale provvederà a trasmetterlo all'Arpa competente per la relativa valutazione (art. 8 Legge 447/95).

### **ART 50. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie che si attuano per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi concorre al rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno ed abitativo definiti con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Montaldo Scarampi.

Sotto il profilo acustico gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono garantire:

- entro il perimetro dell'area oggetto di intervento, il rispetto dei valori limite previsti dal Piano di Classificazione Acustica, relativi alla classificazione acustica conseguente alle destinazioni d'uso previste;
- nelle zone limitrofe, qualora queste siano interessate da rumori prodotti all'interno del perimetro del S.U.E., il rispetto dei valori limite di cui al Piano di Classificazione Acustica, ovvero l'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere, in grado di garantire un clima acustico conforme a detti limiti.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono essere progettati in modo da garantire una classificazione acustica compatibile con la zonizzazione delle aree limitrofe ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 52/2000.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno contenere tutti gli elementi utili per determinare le classi acustiche delle aree oggetto degli interventi, in funzione delle destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, produttive...).

Agli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà essere allegata la "Documentazione di Impatto Acustico" (D.IM.A.) o la "Documentazione Previsionale del Clima Acustico" (D.P.C.A.), in funzione della tipologia di S.U.E. Tale documentazione dovrà essere redatta secondo quanto disposto all'ART 52. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE" delle presenti N.T.A., in modo da attestare la conformità alle prescrizioni di cui al Piano di Classificazione Acustica, considerando tutti gli elementi definiti dalla normativa vigente, nonché gli effetti indotti sul clima acustico esistente, lo stato di fatto e gli interventi previsti dalla pianificazione comunale e sovraordinata.

La realizzazione degli eventuali interventi di protezione attiva e/o passiva per il contenimento della rumorosità ambientale entro i limiti suddetti è a carico dell'attuatore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi. Tali interventi devono essere progettati e realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria.

Nella definizione dell'assetto distributivo e planivolumetrico dei suddetti S.U.E. dovrà inoltre essere tenuta in particolare considerazione la rumorosità derivante da strade, già esistenti o di nuova costruzione, limitrofe o appartenenti al comparto in progetto.

In particolare nella progettazione dei suddetti S.U.E. dovrà essere posta particolare cura:

- allo schema di distribuzione degli edifici e delle aree fruibili, atto a determinare qualitativamente i possibili effetti delle riflessioni e diffrazioni delle onde sonore che caratterizzano il contesto in cui verrà attuato lo strumento esecutivo;
- alle distanze dalle strade in grado di garantire lo standard di comfort acustico prescritto dai limiti di inquinamento acustico relativi al comparto; in subordine, ai fini del rispetto dei limiti di zona, potrà essere proposta la previsione di idonee strutture fonoisolanti e/o fonoassorbenti a protezione delle aree fruibili e degli edifici;
- alla distribuzione funzionale degli ambienti all'interno dei singoli edifici, allocando nei siti maggiormente protetti i vani destinati alla tranquillità e al riposo.

L'assenza della D.IM.A. o della D.P.C.A. è causa di improcedibilità della domanda.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi che determinano una nuova classificazione delle aree oggetto degli interventi e che rispettano le prescrizioni delle presenti N.T.A. devono essere considerati varianti del Piano di Classificazione Acustica. L'approvazione di tali S.U.E. comporta la contestuale approvazione delle varianti al Piano di Classificazione Acustica che a tutti gli effetti sono parte integrante del Piano stesso. Tali S.U.E. devono essere allegati al Piano di Classificazione Acustica.

#### **ART 51. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA**

Le domande per il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia e le Denunce di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001 n. 380 devono essere corredate da D.IM.A., da D.P.C.A. o da V.P.R.A.P. (Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici Passivi degli Edifici) nei casi specificati ai seguenti punti.

##### **VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (D.IM.A.)**

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25 ottobre 2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", la Documentazione di Impatto Acustico deve essere presentata dal soggetto proponente unitamente alla domanda per il rilascio del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, dell'abilitazione all'uso (agibilità, abitabilità), delle licenze, delle autorizzazioni o dei provvedimenti comunque denominati, ivi compresa la Denuncia di inizio attività, relativamente a:

1. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" nazionale (ex Legge n. 349/1988 e s.m.i.) e delle opere sottoposte a "Valutazione di Impatto Ambientale" regionale, provinciale o comunale (ex L.R. n. 40/1998);

2. realizzazione, modifica o potenziamento delle opere, non ricomprese al punto 1, di seguito elencate:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5 novembre 2001;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi oppure ove si svolgono attività rumorose;
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;

3. nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive sia di beni, sia di servizi, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

L'assenza della D.IM.A. è causa di diniego del provvedimento abilitativo all'attività edilizia, o di ordine motivato di non effettuare l'intervento nel caso di Denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001, n. 380, per carenza di documentazione essenziale.

Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di D.IM.A. non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico in sostituzione della D.IM.A.

Qualora in fase di verifica i limiti fissati in base alla destinazione d'uso dell'area di intervento e delle zone limitrofe non risultassero rispettati, l'Amministrazione Comunale provvederà ad emanare

i necessari provvedimenti.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, anche in assenza di trasformazione edilizia, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di zona e del criterio differenziale.

Qualora la nuova attività comporti una situazione peggiorativa sotto il profilo delle emissioni di rumore rispetto alla situazione preesistente dovrà essere presentata la Documentazione di Impatto Acustico.

#### VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (D.P.C.A.)

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 52/2000 è fatto obbligo di produrre una Documentazione Previsionale di Clima Acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamento:

- scuole e asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali ubicati in prossimità delle opere esistenti elencate al punto 42/1 (per quanto riguarda le strade all'interno della fascia di pertinenza acustica individuata ai sensi del D.P.R. 30 marzo 2004 n. 142 e cartograficamente indicata sulle Tavola 7.5).

La D.P.C.A. deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di domanda di variazione della destinazione d'uso di edifici esistenti a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo e di ogni altra attività per la quale la quiete costituisca un elemento di base.

L'assenza della D.P.C.A. è causa di diniego del provvedimento abilitativo all'attività edilizia o del provvedimento comunale che abilita all'utilizzazione dell'immobile per l'esercizio dell'attività, o di ordine motivato di non effettuare l'intervento nel caso di Denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6.12.2001, n. 380, poiché determina carenza di documentazione essenziale.

#### VALUTAZIONE PREVISIONALE E RELAZIONE CONCLUSIVA DI RISPETTO DEI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI DEGLI EDIFICI (V.P.R.A.P.)

La Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici costituisce la documentazione acustica preliminare di una struttura edilizia e dei suoi impianti ed è necessaria a verificare che la progettazione tenga conto dei requisiti acustici degli edifici. La Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici costituisce la documentazione acustica finale di una struttura edilizia e dei suoi impianti ed attesta che le ipotesi progettuali (corrette alla luce di tutte le modifiche apportate in corso d'opera al progetto iniziale) circa il rispetto dei requisiti acustici degli edifici sono soddisfatte in opera.

La predisposizione della Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è necessaria nell'ambito delle procedure edilizie e autorizzative relative a edifici adibiti a residenza, uffici, attività ricettive, ospedali cliniche e case di cura, attività scolastiche a tutti i livelli, attività ricreative, culto e attività commerciali (o assimilabili) nei seguenti casi:

per il rilascio di Permessi di Costruire o atti equivalenti relativi a interventi di Nuovo Impianto, Completamento e Ristrutturazione Urbanistica ex art. 13, L.R. 56/77 e s.m.i. (ove non è richiesto il Permesso di Costruire la Valutazione del rispetto dei Requisiti Acustici Passivi deve essere predisposta ai fini della Denuncia di Inizio Attività);

La Valutazione Previsionale del rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è una documentazione redatta ad opera di un Tecnico Competente in Acustica Ambientale; l'Amministrazione comunale si riserva di richiedere approfondimenti e integrazioni in casi di particolare criticità o complessità.

La Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici è una dichiarazione asseverata redatta sulla base di collaudo acustico in opera o mediante autocertificazione da parte del Tecnico Competente in Acustica Ambientale congiuntamente al progettista, al costruttore e al direttore lavori.

### **ART 52. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

Tutte le documentazioni di carattere acustico previste dalle presenti norme dovranno essere elaborate da tecnici competenti in acustica ambientale.

La documentazione tecnico-acustica da allegare alle procedure amministrative connesse con le

trasformazioni territoriali è finalizzata a dimostrare il rispetto delle normativa contenuta nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e di quelle sovraordinate.

In assenza degli specifici criteri regionali di cui all'art. 3, comma 3, lettere c) e d), della L.R. 52/2000, vengono qui di seguito definiti dei criteri transitori per la predisposizione della "Documentazione di Impatto Acustico" e della "Documentazione Previsionale di Clima Acustico".

#### DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (D.IM.A.)

La Documentazione di Impatto Acustico deve fornire gli elementi necessari per prevedere nel modo più accurato possibile gli effetti acustici derivanti dalla realizzazione e dall'esercizio di quanto indicato all'Art. 50 e di permettere l'individuazione e l'apprezzamento delle modificazioni introdotte nelle condizioni sonore dei luoghi limitrofi, di verificarne la compatibilità con gli standard e le prescrizioni esistenti, con gli equilibri naturali, con le esigenze della popolazione residente e con lo svolgimento delle attività presenti nelle aree interessate.

La Documentazione di Impatto Acustico deve contenere:

- a) indicazione della classificazione acustica dell'area di studio;
- b) individuazione delle principali sorgenti sonore già presenti nell'area di studio e indicazione dei livelli di rumore esistenti ante-operam in prossimità dei ricettori esistenti e di quelli di prevedibile insediamento in considerazione delle previsioni del vigente P.R.G.C.;
- c) descrizione della tipologia dell'opera in progetto, del ciclo produttivo o tecnologico, degli impianti, delle attrezzature e dei macchinari di cui è prevedibile l'utilizzo, dell'ubicazione dell'insediamento e del contesto in cui viene inserita;
- d) descrizione degli orari di attività e di funzionamento degli impianti produttivi e sussidiari;
- e) descrizione delle sorgenti rumorose connesse all'opera e loro ubicazione, suddivise in sorgenti interne ed esterne, con l'indicazione dei dati di targa acustici. Questi ultimi sono relativi alla potenza acustica delle differenti sorgenti sonore, impianti, macchinari o attività, nelle diverse situazioni di operatività e di contesto. Nel caso non siano disponibili i dati di potenza sonora, dovranno essere riportati i livelli di emissione in termini di pressione sonora. Dovrà essere indicata, inoltre, la presenza di eventuali componenti tonali nello spettro di emissione sonora e, qualora necessario, la direzionalità di ogni singola sorgente;
- f) descrizione delle caratteristiche costruttive dei locali (coperture, orizzontamenti, tipi di mura-ture, serramenti, vetrate, ecc.);
- g) planimetria generale dell'area di studio orientata ed aggiornata in scala non inferiore a 1:2000. Nella planimetria deve essere identificata l'esatta ubicazione dell'opera, il suo perimetro e le sorgenti sonore principali presenti, con l'indicazione delle relative quote altimetriche. Deve inoltre essere fornita una descrizione delle zone confinanti l'opera, con l'identificazione degli edifici ad uso commerciale, dei ricettori sensibili (edifici ad uso residenziale, ospedali, scuole, ecc.) e degli spazi utilizzati da persone o comunità potenzialmente esposti al rumore proveniente dall'opera, con l'indicazione delle distanze intercorrenti dall'opera stessa e le rispettive quote altimetriche;
- h) calcolo previsionale dei livelli sonori indotti dall'opera nei confronti dei ricettori e dell'ambiente esterno circostante, con particolare riferimento ai livelli sonori di emissione e di immissione assoluti. Dovrà, inoltre, essere effettuata una stima dei livelli differenziali di immissione sonora;
- i) calcolo previsionale dell'incremento dei livelli sonori dovuto all'aumento del traffico veicolare sulle strutture viarie esistenti indotto dalla nuova opera nei confronti dei ricettori e dell'ambiente circostante. Dovrà essere valutata, inoltre, l'eventuale rumorosità delle aree destinate a parcheggio e manovra dei veicoli, nonché alle attività di carico/scarico merci;
- j) descrizione dei provvedimenti tecnici che si intendono adottare per il contenimento delle emissioni rumorose per via aerea e solida al fine di ricondurre i livelli sonori entro i limiti fissati dalla L. 447/95 e dai relativi decreti attuativi;
- k) esplicitazione dei limiti obiettivo da conseguire per ciascun ricettore individuato (valori assoluti di immissione, valori limite di emissione, e valori limite differenziali di immissione);
- l) descrizione degli interventi di bonifica possibili qualora, in fase di collaudo, le previsioni si rivelassero errate e i limiti fissati dalla normativa sull'inquinamento acustico non fossero rispettati;
- m) programma dei rilevamenti di verifica da eseguirsi a cura del proponente allorché la realizzazione, modifica o potenziamento dell'opera sarà compiuta. La relazione contenente gli esiti delle

misure di verifica dovrà pervenire entro il termine che sarà stabilito nel provvedimento di concessione, abilitazione, licenza o autorizzazione di cui all'art. 8, comma 4, della Legge 447/95 dal soggetto competente al rilascio del provvedimento stesso;

n) indicazione del provvedimento regionale con cui il tecnico che ha predisposto la documentazione di impatto acustico è stato riconosciuto tecnico competente in acustica ambientale, ai sensi della Legge 447/1995, art. 2, commi 6 e 7.

#### DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (D.P.C.A.)

La Documentazione Previsionale di Clima Acustico deve contenere tutti gli elementi che per la specifica tipologia di insediamento consentano di valutare il clima acustico dell'area, di verificare l'eventuale necessità di apportare modifiche al progetto dell'opera o al territorio circostante per garantire il rispetto dei limiti di immissione e dei valori di qualità e di individuare la natura delle modifiche necessarie ovvero l'impossibilità pratica di conseguire i limiti suddetti.

La Documentazione Previsionale di Clima Acustico deve contenere:

a. l'indicazione della classificazione acustica dell'area oggetto dell'intervento e delle aree limitrofe;

b. rilevazione dello stato di fatto ovvero la rilevazione dei livelli di rumore esistenti prima della realizzazione del nuovo insediamento con localizzazione e descrizione delle principali sorgenti di rumore e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale nei rispettivi periodi di riferimento; l'indicazione dei livelli di rumore esistenti dovrà essere supportata da rilievi fonometrici specificando i parametri di misura (posizione, periodo, durata, ecc.), eventualmente integrati con valori ricavati da modelli di simulazione;

c. la descrizione dell'opera in progetto, dell'ubicazione e del contesto in cui viene inserita, con la localizzazione dei ricettori (altezza e dislocazione degli edifici);

d. copia degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia;

e. valutazione della compatibilità acustica dell'insediamento previsto con i livelli di rumore esistenti: indicazione dei livelli di rumore dopo la realizzazione dell'intervento in corrispondenza di tutti i bersagli sensibili da questo previsti; i parametri di calcolo o di misura dovranno essere omogenei a quelli del punto precedente per permettere un corretto confronto; tali valori, desunti anche attraverso modelli di simulazione, andranno confrontati con i limiti di zona;

f. descrizione degli interventi di mitigazione eventualmente previsti per l'adeguamento ai limiti fissati dalla Classificazione Acustica, supportata da ogni informazione utile a specificare le caratteristiche e ad individuarne le proprietà per la riduzione dei livelli sonori, nonché l'entità prevedibile delle riduzioni stesse; descrizione di eventuali azioni progettuali tendenti al rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi D.P.C.M. 5/12/97.

Nel caso di Strumenti Urbanistici Esecutivi la Documentazione Previsionale di Clima Acustico dovrà essere integrata da:

a. quantificazione dell'eventuale incremento percentuale del traffico veicolare e del relativo contributo alla rumorosità ambientale indotto dall'attuazione del progetto di intervento relativo al comparto;

b. eventuale localizzazione e descrizione di impianti, di apparecchiature e/o di attività rumorose e quantificazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale, tenendo conto degli usi specifici del progetto di intervento relativo al comparto;

c. valutazione dell'eventuale impatto acustico di opere, infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste dagli strumenti di pianificazione territoriale;

d. eventuale proposta di classificazione acustica del comparto oggetto dell'intervento secondo le destinazioni d'uso previste; la proposta di nuova zonizzazione deve essere effettuata sulla base degli stessi parametri impiegati nella redazione della zonizzazione acustica del territorio comunale;

e. verifica, mediante modelli previsionali opportunamente tarati, del rispetto dei limiti di zona previsti all'interno ed all'esterno del comparto;

f. descrizione degli elementi progettuali relativi sia all'organizzazione dell'intervento che alle eventuali opere di protezione passiva finalizzati alla riduzione dell'esposizione al rumore. La loro completa realizzazione è condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di abitabilità da parte degli edifici alla cui protezione acustica essi risultino destinati.

### **ART 53. PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI**

Chiunque, nell'esercizio di una sorgente fissa o mobile di emissioni sonore, supera i valori limiti previsti nel Piano di Classificazione Acustica è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €. 516,46 (lire 1.000.000) a €. 5.164,57 (lire 10.000.000) in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 10 comma 2 della Legge 447/95. La medesima sanzione è applicata in caso di superamento del valore limite differenziale di immissione definito come differenza tra rumore ambientale e rumore residuo, e fissato, ai sensi del D.P.C.M. 14.11.1997 art. 4 comma 1, in 5 dB(A) nel periodo diurno ed in 3 dB(A) per il periodo notturno.

Sono escluse le infrastrutture stradali per le quali dovrà essere emanato apposito decreto ai sensi dell'art. 10, comma 5, della Legge 447/95.

In caso di mancata presentazione della D.IM.A. o della D.P.C.A., nei casi previsti dalla presente normativa tecnica, il Sindaco provvede mediante ordinanza a richiedere tale documentazione. Il mancato rispetto dei modi e dei tempi previsti dall'ordinanza comporterà l'immediata sospensione della procedura autorizzativa, nonché la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da €. 258,23 (lire 500.000) a €. 10.329,14 (lire 20.000.000) così come disposto dall'art. 10 comma 3 della Legge 447/95.

In caso di superamento dei valori limite di emissione o di immissione o differenziale, sulla base delle rilevazioni fonometriche condotte dal Dipartimento Provinciale dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui sopra, procederà, ai sensi della L. 241/1990, nei confronti del soggetto responsabile al fine di pervenire al rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico.

In caso di eccezionali ed urgenti necessità di tutela della salute pubblica o dell'ambiente, che giustificano l'adozione di un provvedimento contingibile ed urgente, il Sindaco può ordinare il ricorso temporaneo a speciali forme di contenimento e di abbattimento delle emissioni sonore, inclusa l'inibitoria parziale o totale di determinate attività.

### **ART 54. REVISIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Il Piano di Classificazione Acustica è soggetto a verifica ed eventuale revisione in occasione di ogni modifica degli strumenti urbanistici (art. 5, comma 4 della L.R. 52/2000) e della approvazione di S.U.E.; le modifiche e le revisioni della Classificazione Acustica vengono adottate con la stessa procedura individuata per la prima approvazione (art. 7, comma 6 della L.R. 52/2000).

### **ART 55. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Le disposizioni indicate nelle presenti N.T.A. non si applicano ai titoli abilitativi edilizi in corso di rilascio al momento dell'entrata in vigore del Piano di Classificazione Acustica.

Le disposizioni delle presenti N.T.A. si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali o regionali.

In questo caso, in attesa della formale modifica delle presenti N.T.A., si applicano le sopravvenute norme statali o regionali.

**ART 56. TABELLA INDICI, VOLUMI E SUPERFICI AREE RESIDENZIALI**

n. Area	Volume esistente [mc]	Superficie [mq]	Indice volumetrico [mc/mq]	Volumetria [mc]	Volumetria residua [mc]
C17	1.655	5.000	0,6	3.000	1.345
C19		1.260	0,6	756	756
C22	2.790	9.300	0,6	5.580	2.790
C23		950	0,6	570	570
C24		1.180	0,6	708	708
C25	464	2.120	0,6	1.272	808
C27		2.580	0,6	1.548	1.548
C28		3.465	0,6	2.079	2.079
C30		5.845	0,6	3.507	3.507
C31		1.185	0,6	711	711
C32		1.050	0,6	630	630
C33		3.150	0,5	1.575	1.575
C34		772	0,65	502	502
E3	350	2.710	0,4	1.084	734
E4	4.259	13.524	0,4	5.410	1.151
E6		11.758	0,57	6.702	6.702
E7		6.780	0,72	4.882	4.882
<b>TOTALI</b>	<b>9.518</b>	<b>72.629</b>		<b>40.515</b>	<b>30.997</b>

Diversamente da quanto indicato nella suddetta tabella, le superfici e i volumi edificabili riferibili all'area n. C23 sono quelli determinati dalle vigenti delimitazioni cartografiche.



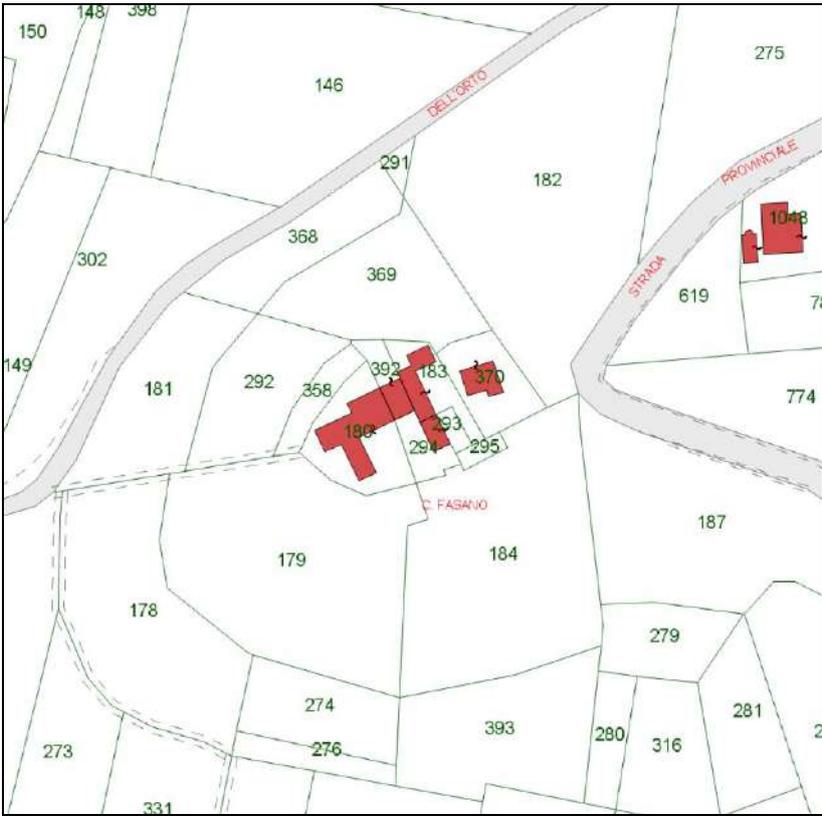
# **ANALISI PAESAGGISTICA SCHEDE**

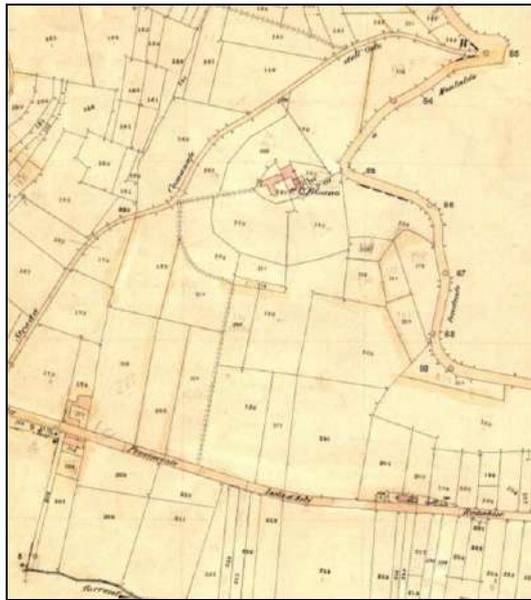


## **OBIETTIVO 2.b**

**TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E  
PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE**



<b>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</b>			
<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>1</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>2.b</b>	
<b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i>			
<i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia del manufatto/complesso)		<b>Azienda Agricola Rabino</b>	
NCT foglio n.	7	Mappale n.	180
Indirizzo	Via San Pietro	n.	28
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	Superficie vitata 5 ettari		
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	365		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Fabbricato a C		
Utilizzo attuale	Edificio produttivo connesso all'attività agricola, abitazione principale		
Planimetrie Catastali			
			
Estratto mappa catastale 2015			



Estratto mappa catastale 1911



Estratto mappa Napoleonica 1809

Rilievo fotografico





### STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Contesto paesaggistico-ambientale buono, tipicamente rurale, circondato da vigneti e nocioleti. Ubicato a mezza costa con visibilità aperta verso sud, ovest e nord. Presenza di palazzine di qualità edilizia modesta lungo la S.P. 3.

STATO DI CONSERVAZIONE DEL  
MANUFATTO/COMPLESSO

Il manufatto di impianto settecentesco ha uno stato di conservazione buono e necessita di interventi di manutenzione straordinaria, mentre il manufatto di impianto ottocentesco ha uno stato di conservazione ottimo, necessitando comunque di un intervento di manutenzione ordinaria (tinteggiatura)

### NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

La porzione di fabbricato più antica risale al XVIII secolo e corrisponde all'ala tinteggiata di colore giallo che comprende l'ex-fienile; la struttura è interamente in mattoni cotti, con porzioni intonacate risalenti agli inizi del secolo scorso; gli archi del fienile sono sormontati da una trave in c.a. risalente agli anni 50-60 a sostegno della copertura, recentemente rifatta.

La porzione più recente risale al XIX secolo e presenta intonaci in parte rifatti in epoche successive e superfetazioni anch'esse non presenti nell'impianto originale.

Il fabbricato e l'area cortilizia adiacente si trovano in un luogo con ottimo panorama verso sud, in parte deturpato dalla presenza di fabbricati di recente costruzione lungo la S.P. 3 di modesta qualità edilizia.  
Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 3 a 20 punti belvedere.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

Gli elementi architettonici da salvaguardare sono i due archi del fienile in leggero sfondato rispetto al prospetto che creano una simil-lesena sulla muratura. Si segnalano i rapporti delle aperture da mantenere invariati, e la coloritura a contorno delle due aperture al piano primo di colore bianco.

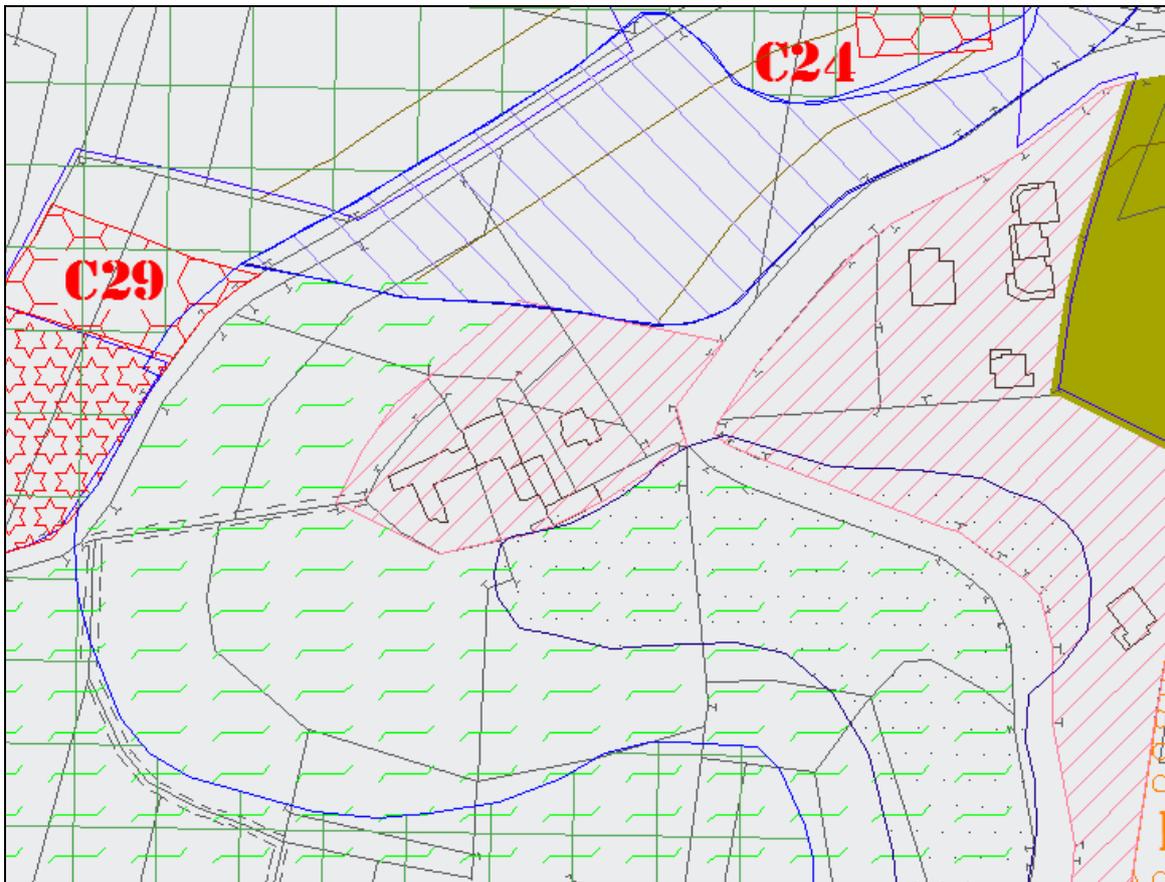
**VINCOLI**

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE Non sussistono vincoli

VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE Non sussistono vincoli

**RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Art. 34 – Aree di ristrutturazione (R.)

**PRESCRIZIONI NORMATIVE**

**Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento.

Prescrizioni particolari

Non deve essere variato il rapporto dell'edificio con il terreno, specie per gli edifici realizzati su terreni in pendenza; dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Gli ampliamenti, devono seguire lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino il rapporto fra le parti costruttive. L'eventuale scala interna deve essere

conservata nella posizione e nel suo impianto originale. Non è consentito inserire porticati o pensiline sui fronti dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico. Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco emergenti dalla copertura, così come la scala interna, evitando nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. L'eventuale chiusura di volumi aperti, come i fienili, deve mantenere leggibile la funzione originale. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.

#### **PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche	Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio o mista a vista. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<i>Arcate del fienile in leggero sfondato rispetto al prospetto che creano una simil-lesena sulla muratura. Mantenere invariati i rapporti delle aperture, e la coloritura a contorno delle due aperture al piano primo di colore bianco.</i>
Prescrizioni del piano colore	<i>Per le parti intonacate, non modificare il colore originario.</i>

#### **INDICAZIONI PROGETTUALI**

Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne in muratura in laterizio o mista a vista. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.

Le arcate del fienile in leggero sfondato rispetto al prospetto creano una simil-lesena sulla muratura, che andrà mantenuta in caso di intervento edilizio.

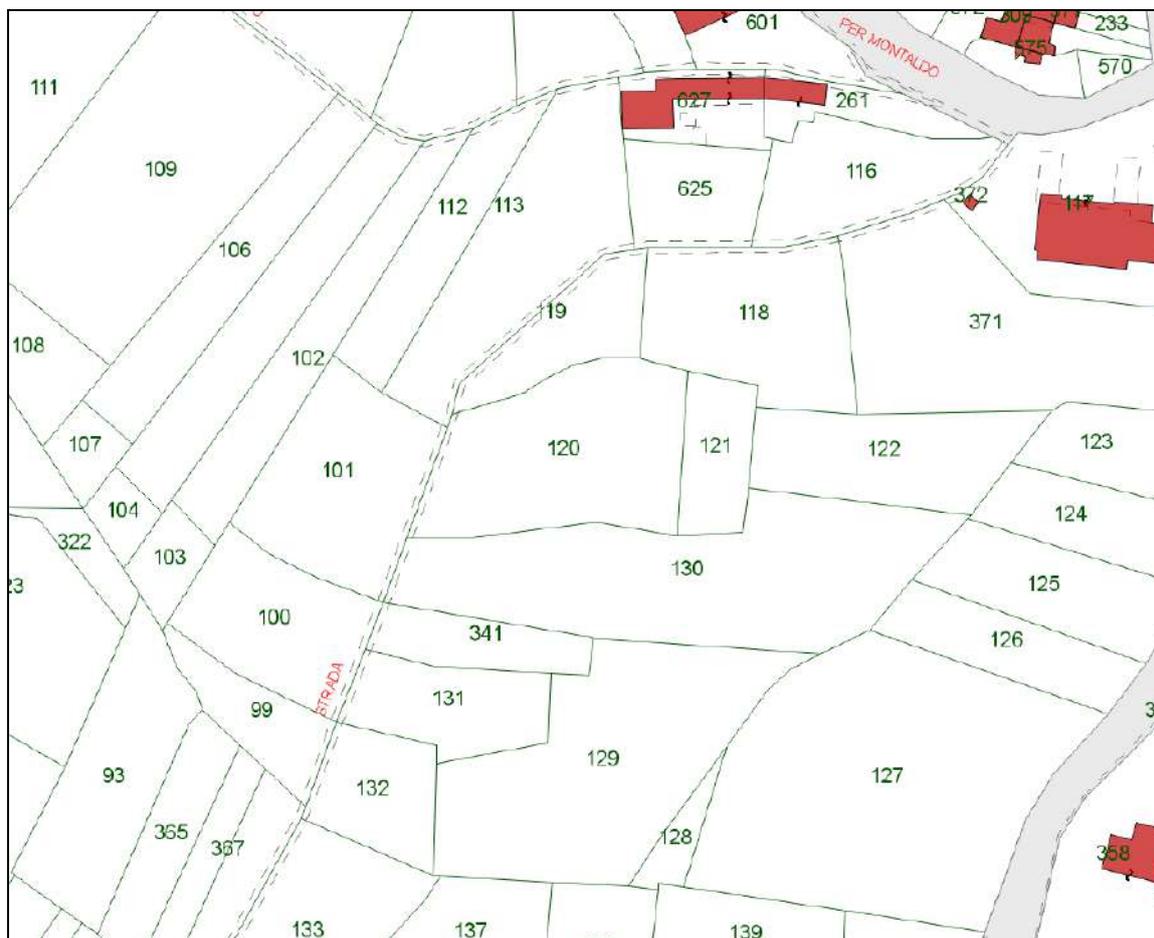
Dovranno essere mantenuti invariati i rapporti delle aperture, e la coloritura a contorno delle due aperture al piano primo di colore bianco.

Per le parti intonacate, non modificare il colore originario.



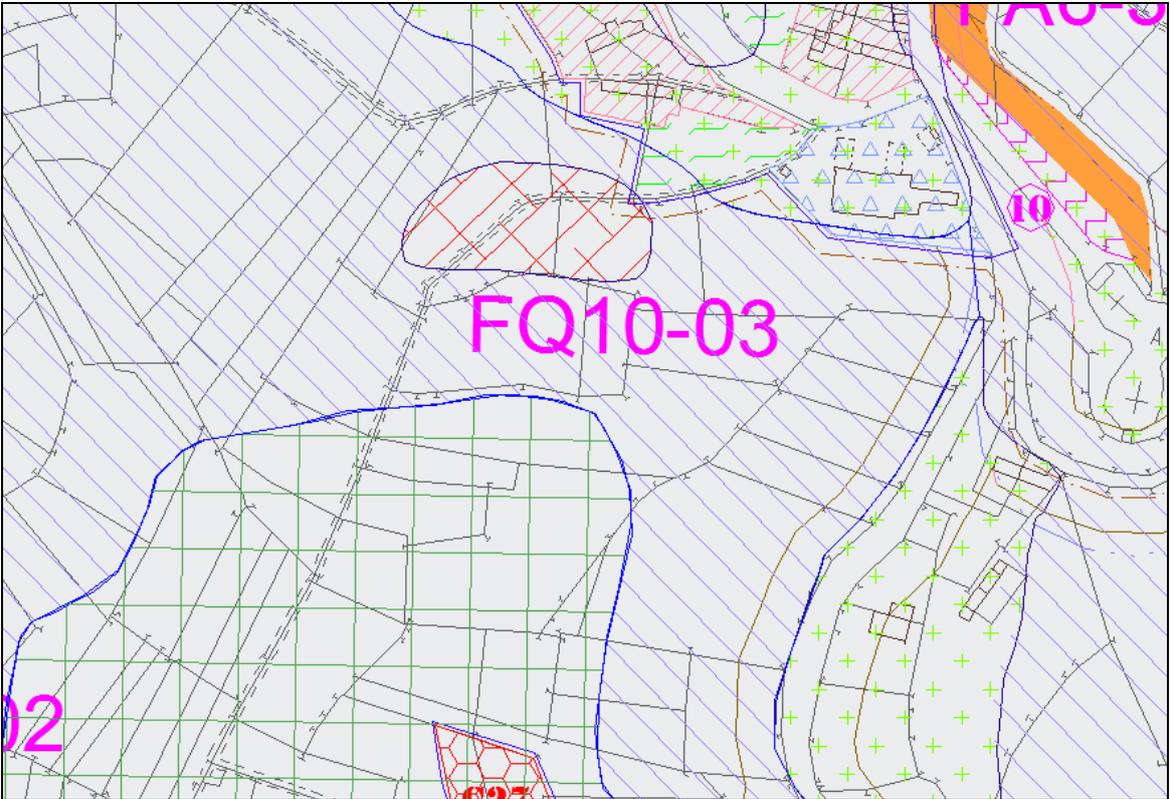
<b>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</b>			
<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>2</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>2.b</b>	
<b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i>			
<i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia del manufatto/complesso)		<b>Ciabot – Sarain</b>	
NCT foglio n.	7	Mappale n.	130
Indirizzo	Via San Pietro	n.	
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )			
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	16		
Piani fuori terra (n.)	1		
Tipologia edilizia	Ciabot		
Utilizzo attuale	Ciabot		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



<b>STATO DI FATTO</b>	
CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	
Contesto paesaggistico-ambientale ottimo, tipicamente rurale, immerso nei vigneti. Ubicato a mezza costa con visibilità aperta unicamente verso sud	
STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO	
Ottimo, non sono necessari interventi di tutela	
<b>NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI</b>	
Il fabbricato è databile agli inizi del 1900, e conserva tuttora la funzione di ciabot. Si trova completamente immerso nei vigneti, visibile da 3 a 6 punti belvedere secondo la carta della sensibilità visiva, ma data la limitata altezza rispetto ai vigneti circostanti ed alle alberature ad alto fusto lungo le strade circostanti, tale numero risulta sicuramente più ridotto. Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 6 a 10 punti belvedere.	
<b>ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO</b>	
Risulta da salvaguardare l'intero apparato costruttivo tipico del ciabot, evitando qualsiasi tipo di intonacatura. E' presente un'inferriata sul prospetto est.	
<b>VINCOLI</b>	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	<i>Non sussistono vincoli</i>
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	<i>Non sussistono vincoli</i>
<b>RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE</b> Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	Art. 41 – Aree destinate ad uso agricolo

<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE</b> <b>Tipologie di interventi ammessi</b>	
Interventi ammessi dal PRGC	<i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.</i>
Prescrizioni particolari	<i>Non sono consentiti demolizione, ampliamenti, sopraelevazioni, inserimento di portici, sporti delle coperture, balconi o ballatoi. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza o altri usi (turistico-ricettivo, commerciale, ecc.). In caso di intervento di qualsiasi tipo, non è consentito variare il rapporto dell'edificio con il suolo, l'impostazione strutturale ed i caratteri costruttivi dell'edificio, utilizzando sempre materiali e tecnologie tradizionali. Se presente, negli edifici costruiti su terreni in pendio, conservare il doppio accesso, al piano terra e al piano superiore, sfruttando la pendenza del terreno. Per le aperture e gli infissi sono inammissibili: modifica delle dimensioni delle aperture. È consentita la realizzazione di nuove aperture, che devono comunque riprendere per dimensioni e tipologia quelle esistenti.</i>
<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	<i>Non sono consentiti, per le murature, interventi di consolidamento e stilatura dei giunti che utilizzino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di c.a. gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibile con i materiali e le tecniche tradizionali (salvo per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione). Per le coperture sono inammissibili: modifiche della geometria della copertura e degli sporti delle falde; sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo; sostituzione del manto di copertura con elementi diversi da quelli esistenti. Per le aperture e gli infissi sono inammissibili: impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva locale; sostituzione degli infissi in legno esistenti con altri in metallo o materiale plastico.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<i>Murature a vista e copertura in coppi.</i>
Prescrizioni del piano colore	



Rilievo fotografico

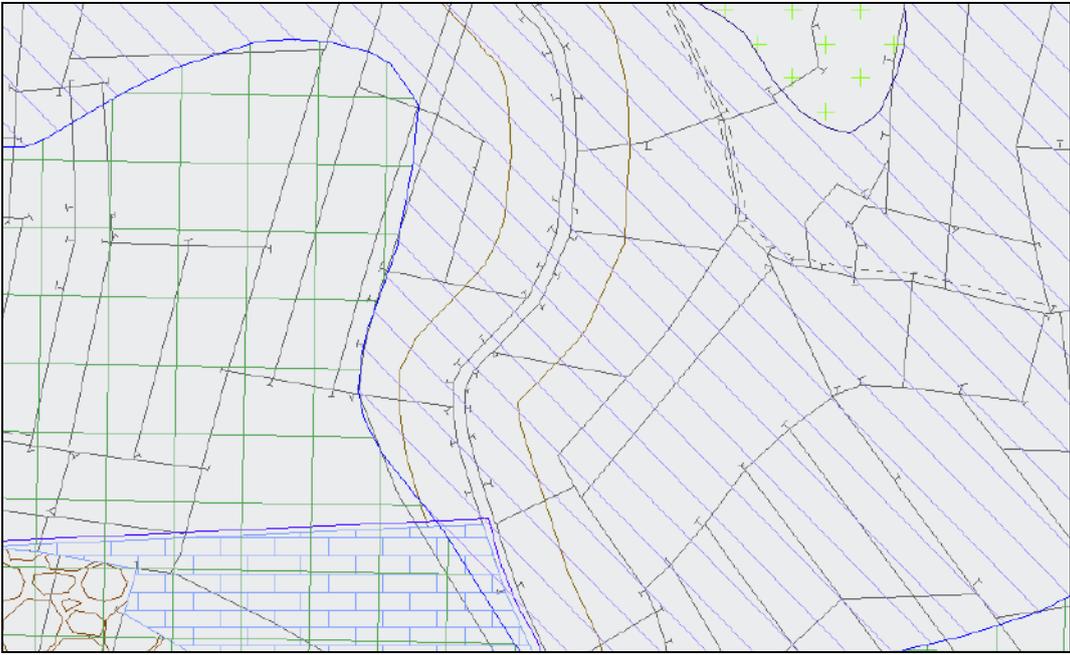


**STATO DI FATTO**

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

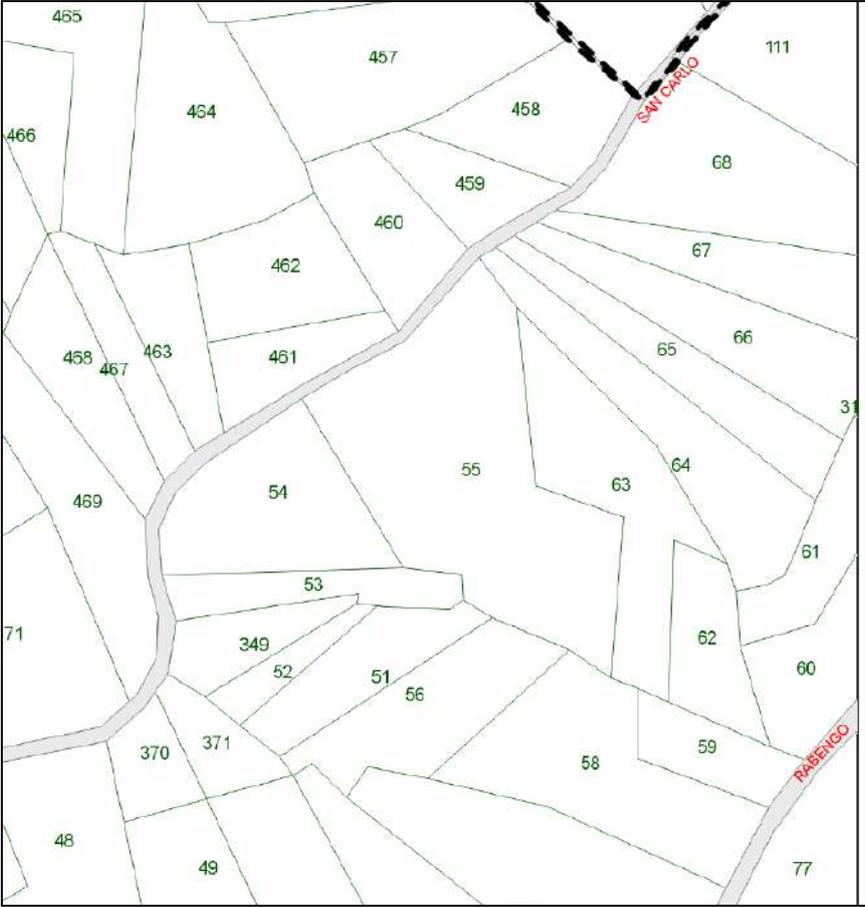
Contesto paesaggistico-ambientale mediocre, tipicamente rurale, circondato da frutteti. Visibilità limitata dovuta alla presenza di alberi ad alto fusto in adiacenza al fabbricato. Ubicato a mezza costa nelle vicinanze della S.P.3

STATO DI CONSERVAZIONE DEL

MANUFATTO/COMPLESSO	
Stato di conservazione mediocre, con possibilità di alcuni interventi di riqualificazione	
<b>NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI</b>	
L'edificio è databile agli inizi del 1900, con tetto a due falde non simmetrico dovuto ad un successivo ampliamento. Le ante dei serramenti esterni sono dell'impianto originale, così come il pianerottolo di accesso al locale sottotetto, seppur sorretto da putrelle realizzate in epoca successiva. Risulta visibile da un solo punto belvedere secondo la carta della sensibilità visiva.	
<b>ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO</b>	
Non sono presenti elementi architettonici di particolare pregio da salvaguardare	
<b>VINCOLI</b>	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	Fascia di rispetto stradale (20 m)
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Non sussistono vincoli
<b>RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE</b> Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	Art. 41 – Aree destinate ad uso agricolo
<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE</b> <b>Tipologie di interventi ammessi</b>	
Interventi ammessi dal PRGC	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Prescrizioni particolari	Non sono consentiti la demolizione, riusi, ampliamenti, sopraelevazioni, inserimento di portici, sporti delle coperture, balconi o ballatoi. In caso di intervento di qualsiasi tipo, non è consentito variare il rapporto dell'edificio con il suolo, l'impostazione strutturale ed i caratteri costruttivi dell'edificio, utilizzando sempre materiali e tecnologie tradizionali. Se presente, negli edifici costruiti su terreni in pendio, conservare il doppio accesso, al piano terra e al piano superiore, sfruttando la pendenza del terreno. Per le aperture e gli infissi sono inammissibili: modifica delle dimensioni delle aperture. È consentita la realizzazione di nuove aperture, che devono comunque riprendere per dimensioni e tipologia quelle esistenti.

**PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche	Non sono consentiti, per le murature, interventi di consolidamento e stilatura dei giunti che utilizzino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di c.a. gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibile con i materiali e le tecniche tradizionali (salvo per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione). Per le coperture sono inammissibili: modifiche della geometria della copertura e degli sporti delle falde; sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo; sostituzione del manto di copertura con elementi diversi da quelli esistenti. Per le aperture e gli infissi sono inammissibili: impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva locale; sostituzione degli infissi in legno esistenti con altri in metallo o materiale plastico.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	
Prescrizioni del piano colore	

<b>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</b>			
<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>4</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>2.b</b>	
<b>TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE</b>			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i>			
<i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia del manufatto/complesso)		<b>Ciabot – Gagliardi</b>	
NCT foglio n.	2	Mappale n.	55
Indirizzo	Strada Comunale della Scimmia	n.	snc
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	5250		
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	10		
Piani fuori terra (n.)	1		
Tipologia edilizia	Ciabot		
Utilizzo attuale	Ciabot		
Planimetria Catastale			
			

Rilievo fotografico



**STATO DI FATTO**

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Contesto paesaggistico-ambientale buono, tipicamente rurale, boschi. Visibilità molto limitata dovuta alla presenza di alberi ad alto fusto nell'intorno del fabbricato. Ubicato lungo una strada di crinale.

STATO DI CONSERVAZIONE DEL  
MANUFATTO/COMPLESSO

Stato di conservazione ottimo per quanto riguarda il fabbricato principale, mediocre per quanto riguarda la porzione di muratura in mattoni a vista lungo il lato est

**NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI**

L'edificio è databile agli inizi del 1900, con tetto a due falde. Gli intonaci esterni sono stati recentemente rifatti. Non risulta visibile da alcun punto belvedere secondo la carta della sensibilità visiva.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

Non sono presenti elementi architettonici di particolare pregio da salvaguardare

**VINCOLI**

VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE

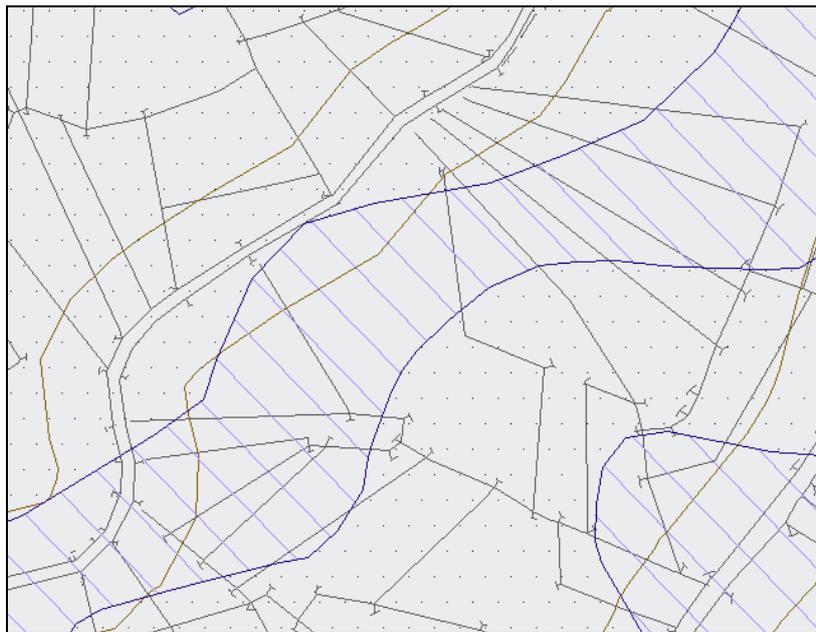
*Fascia di rispetto stradale (20 m), vincolo idrogeologico*

VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE

*Non sussistono vincoli*

**RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Art. 41 – Aree destinate ad uso agricolo

**PRESCRIZIONI NORMATIVE**  
**Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

*Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*

Prescrizioni particolari

*Non sono consentiti la demolizione, riusi, ampliamenti, sopraelevazioni, inserimento di portici, sporti delle coperture, balconi o ballatoi. In caso di intervento di qualsiasi tipo, non è consentito variare il rapporto dell'edificio con il suolo, l'impostazione strutturale ed i caratteri costruttivi dell'edificio, utilizzando sempre materiali e tecnologie tradizionali. Se presente, negli edifici costruiti su terreni in pendio, conservare il doppio accesso, al piano terra e al piano superiore, sfruttando la pendenza del terreno. Per le aperture e gli infissi sono inammissibili: modifica delle dimensioni delle aperture. È consentita la realizzazione di nuove aperture, che devono comunque riprendere per dimensioni e tipologia quelle esistenti.*

**PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche

*Non sono consentiti, per le murature, interventi di consolidamento e stilatura dei giunti che utilizzino malte cementizie o elementi in calcestruzzo di c.a. gettato in opera o prefabbricato, in quanto incompatibile con i materiali e le tecniche tradizionali (salvo per le eventuali opere di sottomurazione o di rinforzo delle strutture di fondazione). Per le coperture sono inammissibili: modifiche della geometria della copertura e degli sporti delle falde; sostituzione dell'orditura lignea con elementi metallici o in calcestruzzo; sostituzione del manto di copertura con elementi diversi da quelli esistenti. Per le aperture e gli infissi sono inammissibili: impiego di elementi in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato, in marmo o in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva locale; sostituzione degli infissi in legno esistenti con altri in metallo o materiale plastico.*

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare

Prescrizioni del piano colore



### **OBIETTIVO 3.a**

## **CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE**



**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>1</b>
------------------	--------------------------	-----------	----------

<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>	<b>3.a</b>
---------------------------------	------------

**CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE**

*LA PRESENTE SCHEDA RIGUARDA SIA IL CENSIMENTO DELLE TRAME INSEDIATIVE SIA DEI FABBRICATI. A SECONDA DELL'OGGETTO CHE SI CENSISCE UTILIZZARE LE VOCI APPROPRIATE.*

*CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.32-33*

*BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.51-52*

**DENOMINAZIONE** (tipologia del fabbricato)

**Cascina Toreto**

NCT foglio n.	8	Mappale n.	220
---------------	---	------------	-----

Indirizzo	Via Valtiglione	n.	1
-----------	-----------------	----	---

Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	710
--	-----

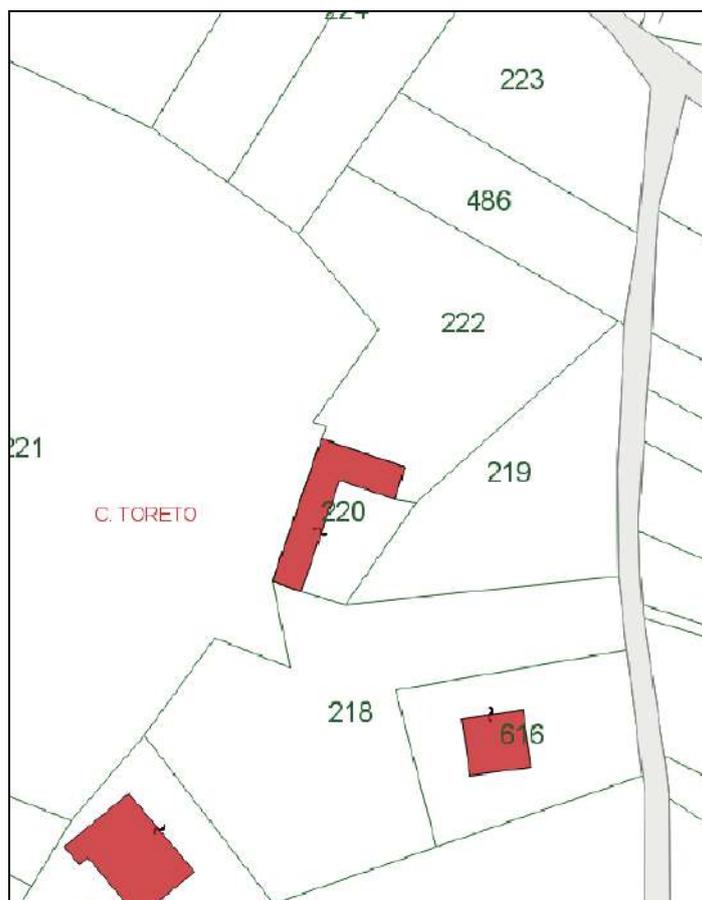
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	340
--------------------------------------	-----

Piani fuori terra (n.)	2
------------------------	---

Tipologia edilizia	Fabbricato ad L
--------------------	-----------------

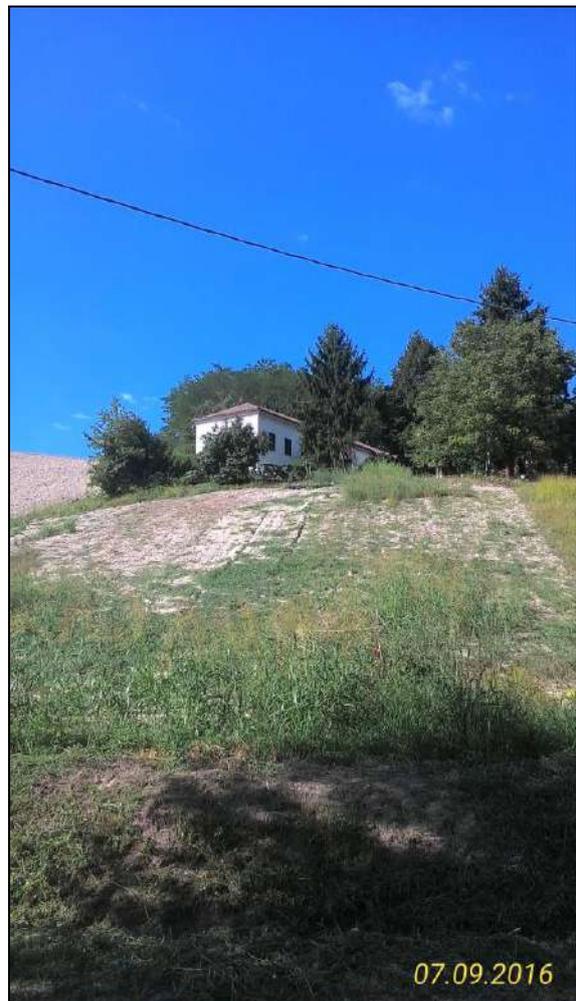
Utilizzo attuale	Abitazione civile
------------------	-------------------

Planimetria Catastale

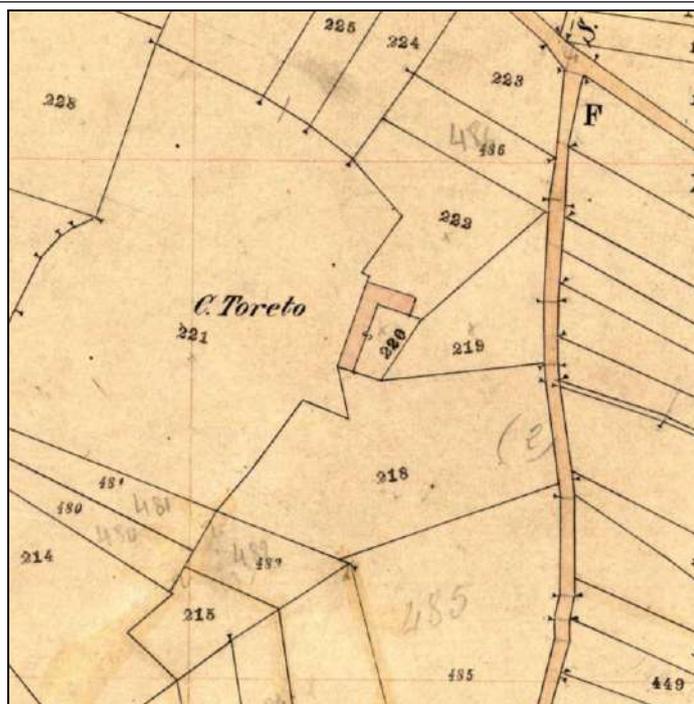


Planimetria catastale 2015

Rilievo fotografico



**INQUADRAMENTO DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO**



Planimetria catastale 1911



Mappa Napoleonica 1809

Note storiche/architettoniche	Dall'analisi cartografica e visiva appare chiaro che il fabbricato presente in età napoleonica è stato demolito e ricostruito, conservando la caratteristica forma ad L.
-------------------------------	--

**STATO DI FATTO**

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	
--	--

Contesto paesaggistico mediocre, ubicato in zona leggermente sopraelevata rispetto alla circostante area di fondovalle, occupata principalmente da prati e seminativi. Affacciandosi dall'area cortilizia e guardando verso sud, si segnala la presenza di un forte elemento detrattore, costituito da un capannone nelle immediate vicinanze.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO	
--	--

Buono stato di conservazione, con possibilità di interventi di manutenzione straordinaria (sostituzione serramenti in metallo, tinteggiatura, mitigazione/demolizione scala di accesso esterna in c.a.)

**NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI**

L'impianto originale della cascina risale sicuramente a prima del 1800. Confrontando la mappa napoleonica con il catasto del 1911 appare chiaro che l'edificio originario è stato completamente, o in buona parte, demolito e ricostruito. Ciò che rimane oggi, come testimoniato anche dalla tecnica costruttiva, è un fabbricato ad L databile verso la fine del 1800 o inizio 1900. Il lato corto del fabbricato è stato probabilmente in parte ricostruito verso la metà del secolo scorso, così come la scala di accesso esterna al primo piano del lato lungo.

Il fabbricato si trova in zona di pianura, leggermente sopraelevato rispetto ai terreni posti a sud.

Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 6 a 10 punti belvedere.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

Gli elementi di pregio del fabbricato sono costituiti dal cornicione di copertura del lato lungo del fabbricato ed il muro tagliafuoco presente in copertura in mattoni a vista.

**VINCOLI**

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE

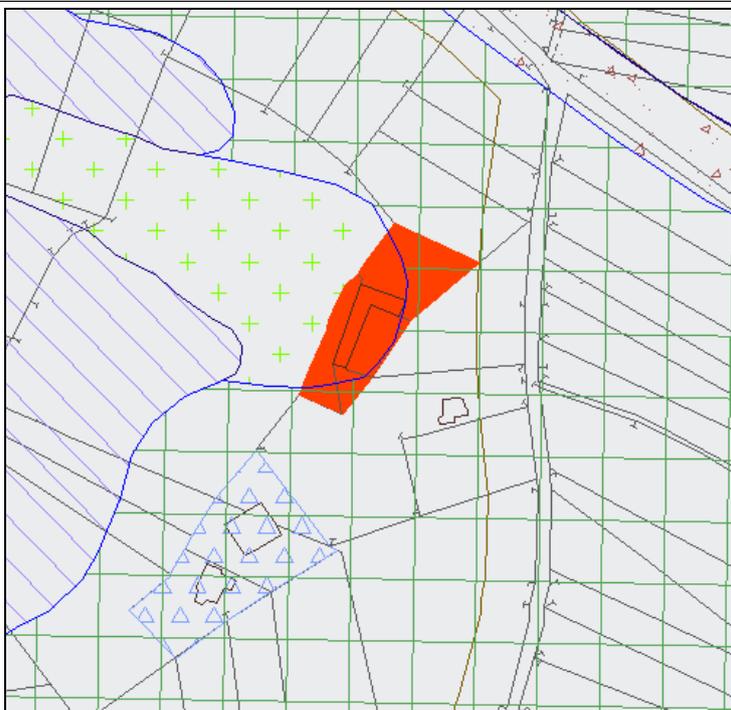
Non sono presenti vincoli

VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE

Individuato come "Nucleo rurale di antico impianto" e soggetto a normativa specifica nelle NTA

**RAPPORTO TRA LA TRAMA INSEDIATIVA e/o IL FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento della trama insediativa e/o del fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area	Art. 25 – Edifici di interesse storico-artistico – aree e beni di interesse storico documentario
<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE</b> <b>Tipologie di interventi ammessi</b>	
Interventi ammessi dal PRGC	manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, recupero strutture ex agricole
Prescrizioni particolari	Non deve essere variato il rapporto dell'edificio con il terreno, specie per gli edifici realizzati su terreni in pendenza; dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Gli ampliamenti, devono seguire lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino il rapporto fra le parti costruttive. L'eventuale scala interna deve essere conservata nella posizione e nel suo impianto originale. Non è consentito inserire porticati o pensiline sui fronti dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico. Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco emergenti dalla copertura, così come la scala interna, evitando nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. L'eventuale chiusura di volumi aperti, come i fienili, deve mantenere leggibile la funzione originale. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.
<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio o mista a vista. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	Cornicione di copertura del lato lungo del fabbricato e muro tagliafuoco presente in copertura in mattoni a vista.
Prescrizioni del piano colore	



**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>2</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>3.a</b>	
<b>CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE</b>			
<p><i>LA PRESENTE SCHEDA RIGUARDA SIA IL CENSIMENTO DELLE TRAME INSEDIATIVE SIA DEI FABBRICATI. A SECONDA DELL'OGGETTO CHE SI CENSISCE UTILIZZARE LE VOCI APPROPRIATE.</i></p> <p><i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.32-33</i></p> <p><i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.51-52</i></p>			
<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia del fabbricato)		<b>Casa Garelli</b>	
NCT foglio n.	6	Mappale n.	262
Indirizzo	Via Emanuele Filiberto	n.	2
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	651		
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	217		
Piani fuori terra (n.)	2-3		
Tipologia edilizia	Palazzo con corte interna		
Utilizzo attuale	Sede comunale		

**Planimetria Catastale**



Planimetria catastale 2015



**INQUADRAMENTO DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO**  
*Analizzare l'evoluzione storica dell'urbanizzato, utilizzando la cartografia storica reperibile*



Planimetria catastale 1911



Mappa Napoleonica 1809

Note storiche/architettoniche	L'impianto originale è stato ampliato nel corso dell'800 sino a raggiungere le dimensioni dell'attuale edificio a 2 piani; il basso fabbricato in aderenza a quello principale è stato realizzato in epoca ancora successiva
-------------------------------	--

**STATO DI FATTO**

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	
--	--

Area collinare del centro storico con visibilità panoramica dalla corte verso sud.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO	
--	--

Ottimo stato di conservazione grazie al recente intervento di recupero.

**NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI**

Edificio con struttura in muratura in laterizio, verso strada con due piani fuori terra mentre verso corte interna tre piani fuori terra e con tetto su capriate in legno e copertura in coppi. Il fronte verso via si presenta come un elegante edificio residenziale di provincia con superficie esterna intonacata e con un apparato ornamentale tipico di metà '800, costituito da: cornicione a cornice mistilinea intonacata e angoli della fabbrica stondati e a guisa di colonna, ringhiere dei balconi verso strada in ghisa, mentre all'interno in ferro battuto, zoccolatura in rilievo terminante con cornice mistilinea in cemento. Sulla sinistra della fabbrica, verso via, si ha l'accesso alla corte interna attraverso un passo carraio munito di portone, mentre sul lato destro è addossato un basso fabbricato che è stato adibito in tempi recenti ad autorimessa e all'accesso della cantina. Verso la corte la fabbrica mantiene l'apparato ornamentale presente verso via, con alcune peculiarità: sopra la porta d'ingresso sopra luce rettangolare con inferriata riportante le lettere "G S" con divisione dal vano della porta da architrave in pietra, a livello del tetto grande abbaino con chiusura e, nelle parti murarie, decorazioni a cornici mistilinee e finte colonne. L'edificio nella sua complessità è ritmato da aperture, finestre dal profilo rettangolare munite di scuri a doppio battente e lamella larga. L'epoca di edificazione del primitivo edificio in esame non è nota, ma è ipotizzabile che, già in epoca più antica, in luogo esistessero corpi di fabbrica simili a quello tuttora presente, inglobando parte delle originarie murature portanti. L'edificio era posto lungo il percorso viario principale e quasi di fronte alla chiesa parrocchiale. Sicuramente verso la fine del XIX secolo il fabbricato apparteneva alla famiglia Garelli ed il ferro presente, sopra il portoncino d'ingresso su corte, testimonia che la ristrutturazione fu operata da Secondo Garella, notaio per l'area di Montaldo Scarampi. Ora il fabbricato è sede degli uffici municipali.

Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 2 punti belvedere.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

Cornicione di copertura a spigoli arrotondati, iniziali sopra ingresso da corte, abbaino lato corte

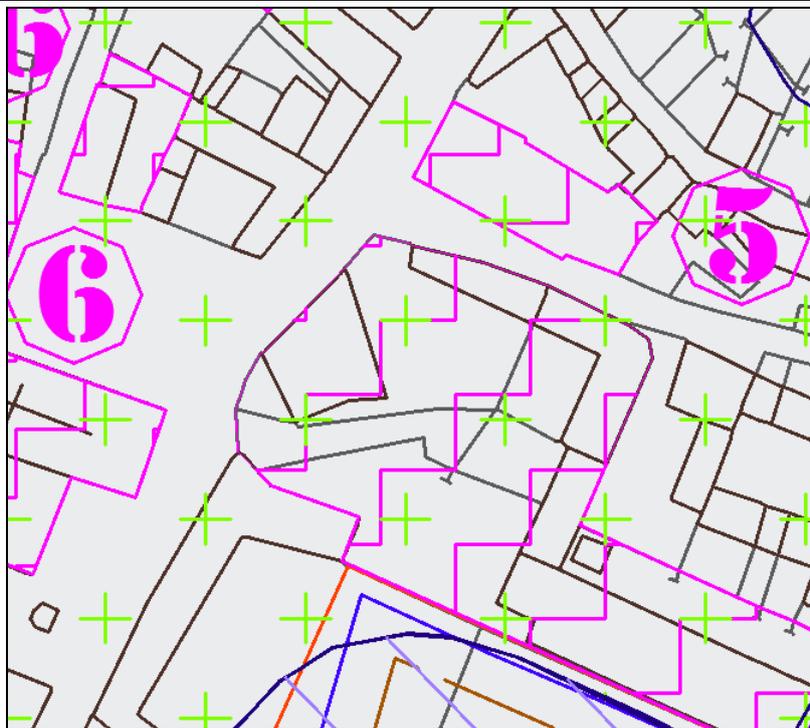
**VINCOLI**

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	Non sono presenti vincoli
---	---------------------------

VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Non sono presenti vincoli
------------------------------	---------------------------

**RAPPORTO TRA LA TRAMA INSEDIATIVA e/o IL FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento della trama insediativa e/o del fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Art. 32 – Centro storico C.S.  
Art. 27 – Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali

**PRESCRIZIONI NORMATIVE  
Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

Prescrizioni particolari

Non deve essere variato il rapporto dell'edificio con il terreno, specie per gli edifici realizzati su terreni in pendenza; dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle

maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Gli ampliamenti, devono seguire lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino il rapporto fra le parti costruttive. L'eventuale scala interna deve essere conservata nella posizione e nel suo impianto originale. Non è consentito inserire porticati o pensiline sui fronti dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico. Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco emergenti dalla copertura, così come la scala interna, evitando nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. L'eventuale chiusura di volumi aperti, come i fienili, deve mantenere leggibile la funzione originale. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.

**PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche	Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio o mista a vista. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	Cornicione di copertura a spigoli arrotondati, iniziali sopra ingresso da corte, abbaino lato corte
Prescrizioni del piano colore	



**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>3</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>3.a</b>	
<b>CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE</b>			
<p><i>LA PRESENTE SCHEDA RIGUARDA SIA IL CENSIMENTO DELLE TRAME INSEDIATIVE SIA DEI FABBRICATI. A SECONDA DELL'OGGETTO CHE SI CENSISCE UTILIZZARE LE VOCI APPROPRIATE.</i></p> <p><i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.32-33</i></p> <p><i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.51-52</i></p>			
<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia del fabbricato)		<b>Casa Tambone</b>	
NCT foglio n.	6	Mappale n.	56
Indirizzo	Via Italia	n.	13
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	108		
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	100		
Piani fuori terra (n.)	3		
Tipologia edilizia	Palazzo con corte interna		
Utilizzo attuale	civile abitazione		

Planimetria Catastale

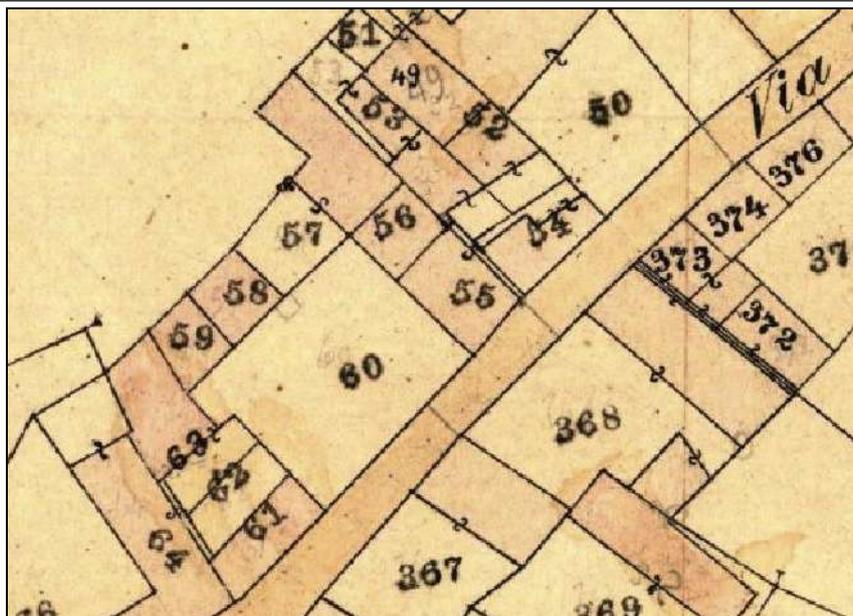


Planimetria catastale 2015



## INQUADRAMENTO DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO

Analizzare l'evoluzione storica dell'urbanizzato, utilizzando la cartografia storica reperibile



Planimetria catastale 1911



Mappa Napoleonica 1809

Note storiche/architettoniche	L'impianto originale, databile tra il XVIII e XIX secolo pare non aver subito modifiche di sagoma
-------------------------------	---

### STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	
--	--

Area collinare del centro storico con visibilità panoramica dalla corte verso ovest.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO	
--	--

Buono stato di conservazione, necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

**NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI**

Edificio in muratura in laterizio, di tre piani fuori terra, con il fronte principale prospiciente la corte antistante. Rappresenta un tipico esempio di edificio residenziale di provincia, costruito o comunque ristrutturato ad inizio XX secolo. Il corpo edilizio è disposto ortogonalmente all'asse viario principale, edificato in prossimità del centro storico. La superficie esterna dell'edificio è rivestita da intonaco colorato (bianco) con apparati ornamentali presenti a livello del cornicione con alta cornice mistilinea. Al piano terra zoccolo in pietra e ingressi sopraelevati rettangolare protetta da inferiate metalliche suddivisa dall'ingresso con architrave in pietra. Inoltre a piano terra sono stati lasciati a vista gli archi di ripartita dei carichi sopra tre delle aperture. Il fronte principale dell'edificio è segnato da una ordinata serie di aperture, finestrate, dal profilo rettangolare, muniti di scuri a battente doppio e lamella larga. Sempre sul fronte principale sono presenti due balconi, posti al di sopra dell'ingresso ed in asse rispetto a questo. Il muro di testa, prospiciente la via principale, risulta segnato da due sole aperture finestrate. Il tetto è ordito su una unica struttura lignea ed è ricoperto da un manto in coppi. Benché l'intero complesso abitativo sia stato oggetto di interventi di rifunzionalizzazione e di parziale trasformazione (suddivisione in due unità abitative con la creazione di due ingressi), essi tuttavia non hanno modificato in maniera sostanziale l'impianto originario, né alterato le caratteristiche tipologiche dell'edificio. Sulla corte si affaccia anche il rustico, oggi fortemente rimaneggiato e appartenente ad un terzo nucleo abitativo. L'epoca di edificazione del primitivo edificio in esame non è nota ma è ipotizzabile che tra il XVIII e il XIX sec. furono edificati corpi di fabbrica simili a quello tuttora presente, lungo il percorso viario principale. Con molta probabilità nella prima metà del XX sec. la fabbrica in esame subì modifiche ed ampliamenti collegate principalmente a nuove esigenze per il ricovero dei mezzi e del bestiame unite a modifiche del nucleo familiare. Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 3 a 5 punti belvedere.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

Archi in mattoni a vista sopra le aperture al piano terra, cornicione di copertura.

**VINCOLI**

VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE

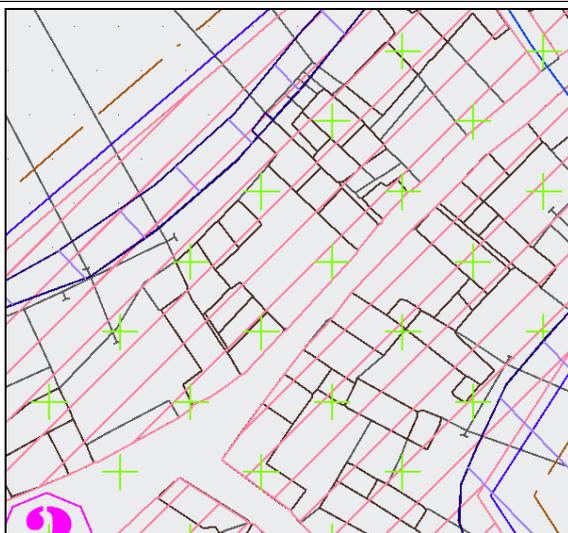
Non sono presenti vincoli

VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE

Non sono presenti vincoli

**RAPPORTO TRA LA TRAMA INSEDIATIVA e/o IL FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento della trama insediativa e/o del fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area	Art. 34 – Aree di ristrutturazione (R.)
<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE Tipologie di interventi ammessi</b>	
Interventi ammessi dal PRGC	manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento
Prescrizioni particolari	Non deve essere variato il rapporto dell'edificio con il terreno, specie per gli edifici realizzati su terreni in pendenza; dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Gli ampliamenti, devono seguire lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino il rapporto fra le parti costruttive. L'eventuale scala interna deve essere conservata nella posizione e nel suo impianto originale. Non è consentito inserire porticati o pensiline sui fronti dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico. Devono essere conservati nella loro posizione gli eventuali muri tagliafuoco emergenti dalla copertura, così come la scala interna, evitando nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. L'eventuale chiusura di volumi aperti, come i fienili, deve mantenere leggibile la funzione originale. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.
<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche	Devono essere conservate le finiture superficiali esistenti, evitando di intonacare le pareti esterne di edifici in muratura in laterizio o mista a vista. Occorre porre attenzione a conservare i dettagli costruttivi quali geometria delle coperture, finiture esterne e apparato decorativo.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	Archi in mattoni a vista sopra le aperture al piano terra, cornicione di copertura.
Prescrizioni del piano colore	



**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>4</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>3.a</b>	
<b>CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE</b>			
<p><i>LA PRESENTE SCHEDA RIGUARDA SIA IL CENSIMENTO DELLE TRAME INSEDIATIVE SIA DEI FABBRICATI. A SECONDA DELL'OGGETTO CHE SI CENSISCE UTILIZZARE LE VOCI APPROPRIATE.</i></p> <p><i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.32-33</i></p> <p><i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 3.a, pag.51-52</i></p>			
<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia della trama insediativa)		<b>Centro storico</b>	
NCT foglio n.	6	Mappale n.	
Indirizzo		n.	
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	37500		
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )			
Piani fuori terra (n.)			
Tipologia edilizia			
Utilizzo attuale			

Planimetria Catastale



Planimetria catastale 2016



**INQUADRAMENTO DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO**  
*Analizzare l'evoluzione storica dell'urbanizzato, utilizzando la cartografia storica reperibile*



Mappa napoleonica 1809

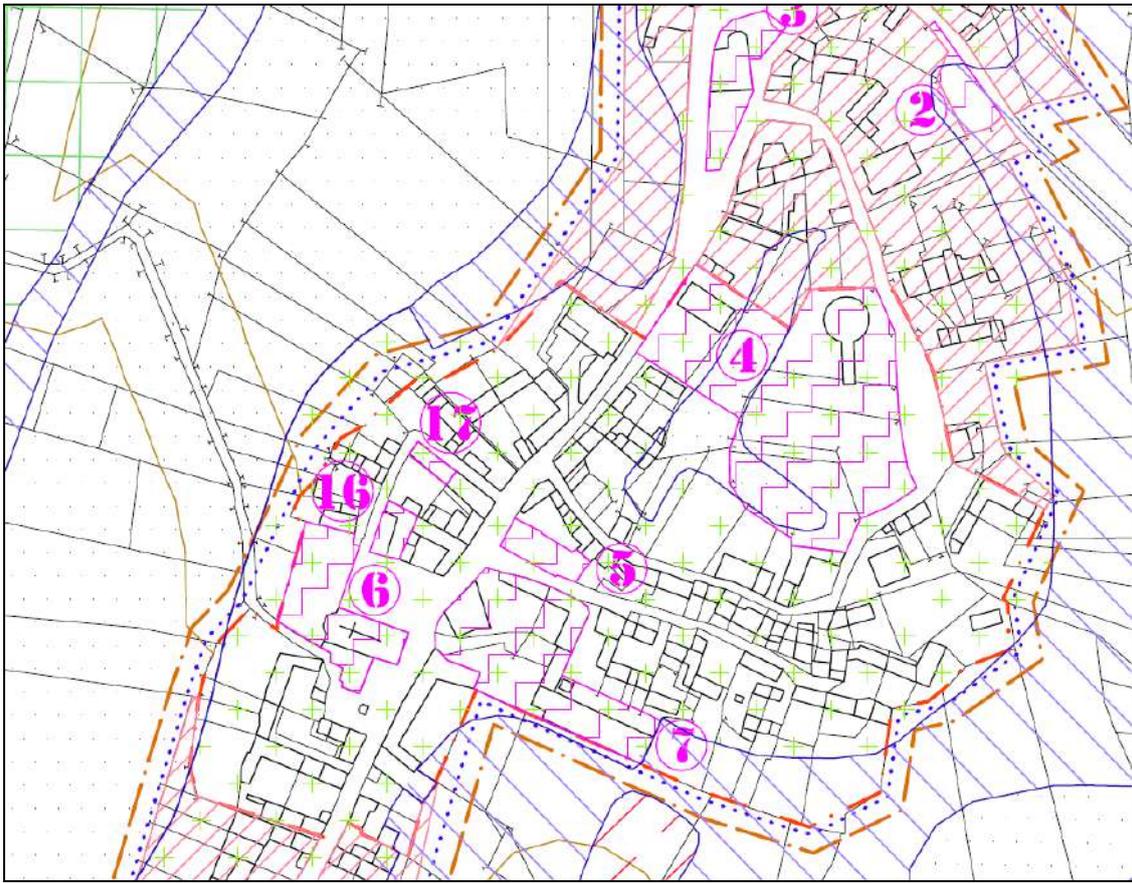


Planimetria catastale 1910

Note storiche/architettoniche

Dall'analisi cartografica si può notare un'intensificazione dell'edificazione del centro storico, in particolare lungo via G.B. Binello.

<b>STATO DI FATTO</b>	
<b>CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE</b> (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	
Contesto paesaggistico buono, ubicato in zona collinare nel concentrico di Montaldo Scarampi, con vista panoramica dai bordi dell'abitato.	
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELLA TRAMA INSEDIATIVA e/o DEL FABBRICATO</b>	
Buono stato di conservazione	
<b>NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI</b>	
Fulcro dell'originaria Montaldo era il castello, costruito tra il 700 ed il 740, ed ormai completamente distrutto in seguito ad un assedio avvenuto nel 1600. Nel 1018, in un atto del vescovo di Asti Alderico, il luogo dove sorgeva il castello con il territorio circostante venne denominato Mons Altus. Col tempo Mons Altus divenne Montaldo e, per distinguerlo da altri, ebbe l'aggiunta di Scarampi, da quando nel 1339 i marchesi di Incisa della Rocchetta lo vendettero ai banchieri Scarampi di Asti. A testimonianza dell'esistenza del castello di Montaldo è rimasto in piedi solo più un piccolo pezzo di muro. Durante gli scavi eseguiti a mano gratuitamente dai Montaldesi si scoprirono, per tutta la lunghezza dell'odierna piazza Romita (nel 1928), le salde fondamenta dei muri del castello che si congiungevano ai resti del muro ancora in piedi.	
<b>ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO</b>	
Casa Garelli (cornicione di copertura a spigoli arrotondati, iniziali sopra ingresso da corte, abbaino lato corte)	
<b>VINCOLI</b>	
<b>VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE</b>	Non sono presenti vincoli
<b>VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE</b>	Centro storico
<b>RAPPORTO TRA LA TRAMA INSEDIATIVA e/o IL FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE</b>	
Inserimento della trama insediativa e/o del fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	



NTA vigenti sull'area

Art. 32 Centro storico (C.S.)

**PRESCRIZIONI NORMATIVE**  
**Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

Prescrizioni particolari

**PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare

Casa Garelli (cornicione di copertura a spigoli arrotondati, iniziali sopra ingresso da corte, abbaino lato corte)

Prescrizioni del piano  
colore

**INDICAZIONI PROGETTUALI** (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

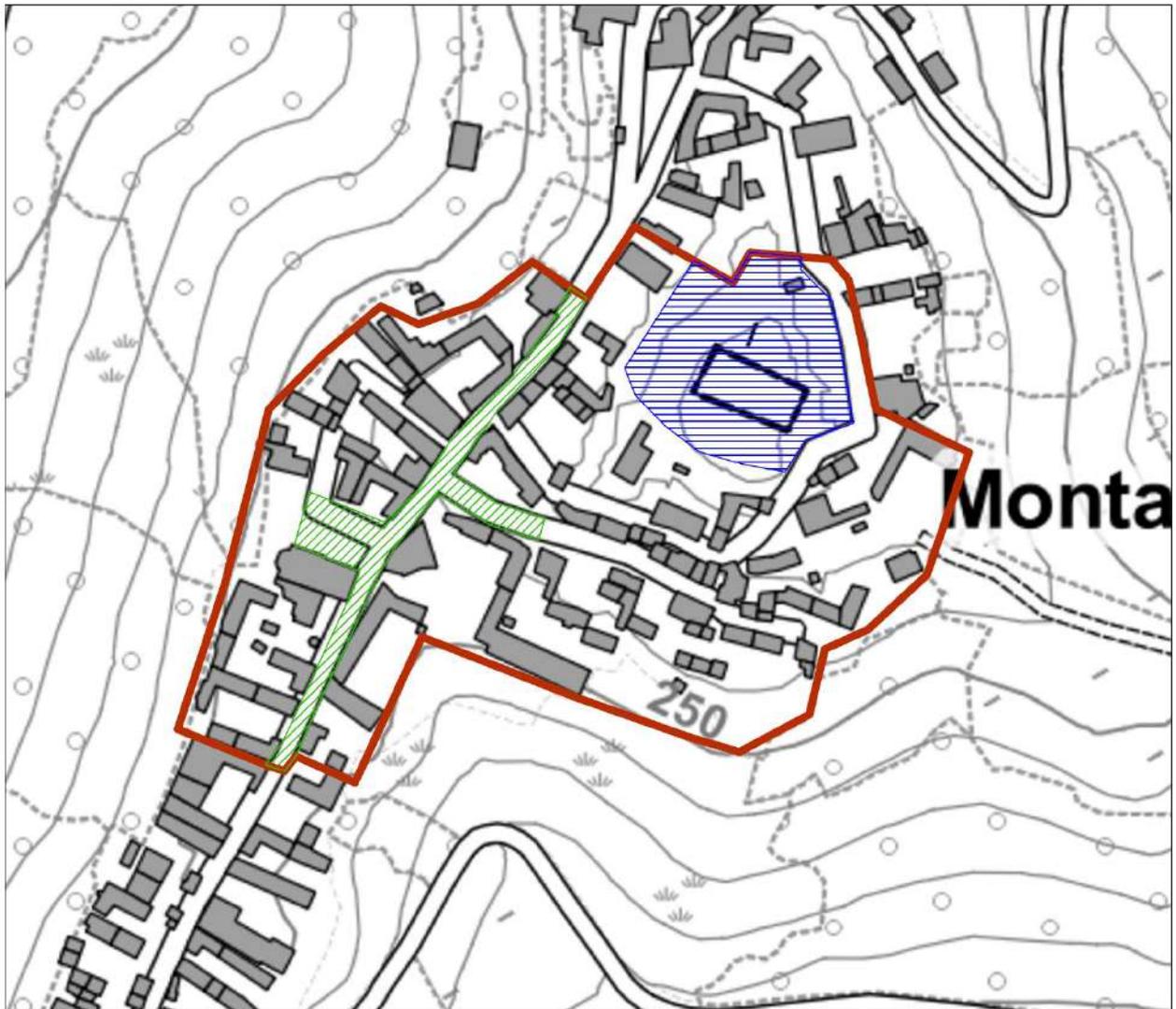
 trama insediativa storica



corte da valorizzare



tracciato da tutelare



**OBIETTIVO TRASVERSALE 6.b**  
**MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI**  
**DETRAZIONE VISIVA DI TIPO LINEARE, PUNTUALE E AREALE**



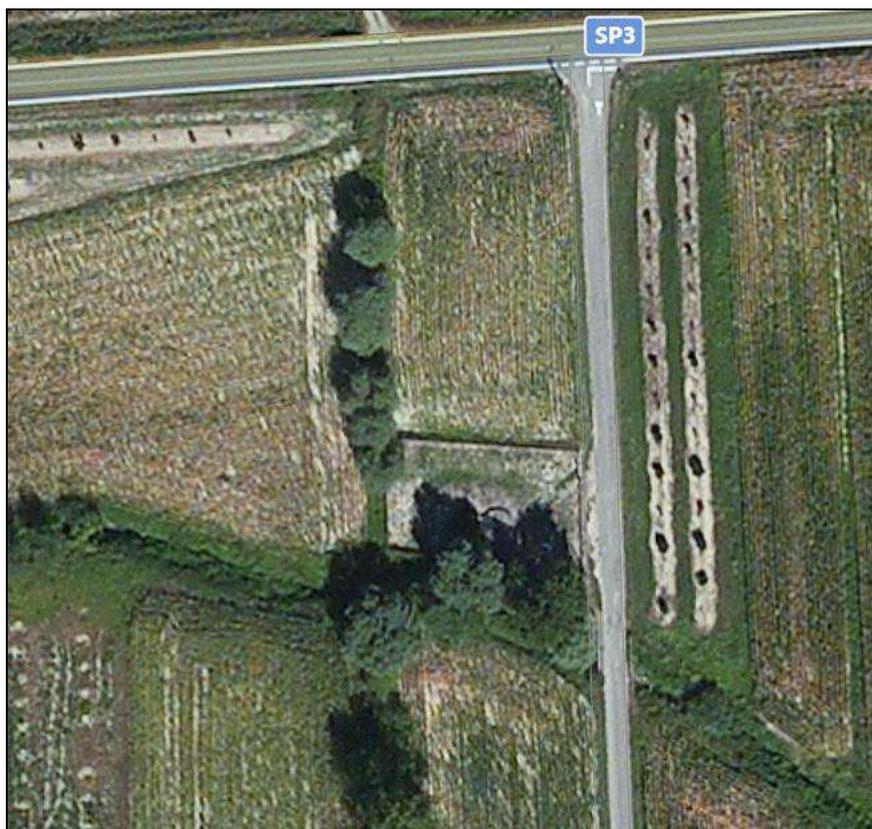
**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>1</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>Obiettivo Trasversale A</b>	
<b>MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AREE AGRICOLE E NATURALI COMPROMESSE</b>			
<p><i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale A, pag.40</i></p> <p><i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale A, pag.58</i></p>			
<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia dell'area agricola/naturale)	<b>Depuratore località Valtiglione</b>		
NCT foglio n.	8	Mappale n.	641
Indirizzo	Strada comunale di Carbonera	n.	
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	840		
Tipologia originale	Agricola		
Utilizzo attuale	Impianto di depurazione rete fognaria		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



**STATO DI FATTO**

**CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Area di fondovalle, in prossimità della S.P. 3, in una zona agricola ampiamente coltivata, con visibilità e panorama limitati.

Contesto paesaggistico-ambientale mediocre, con presenza unicamente di elemento detrattore determinato dall'esistente depuratore.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA**

Mediocre: sono necessari modesti interventi di riqualificazione dell'area

### NOTE: STORICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

Impianto di depurazione di tipo a percolazione realizzato nella seconda metà degli anni '80, con vasche parzialmente emergenti dal terreno e recinzione in rete metallica su cordolo in calcestruzzo armato; il tutto inserito in un contesto pienamente agricolo, con presenza di ampi appezzamenti coltivati a seminativo e a colture legnose specializzate. Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 3 a 5 punti belvedere.

### ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

L'elemento di disturbo è rappresentato dalla presenza delle vasche emergenti dal terreno del depuratore e, seppure in maniera modesta, dall'esistente recinzione su cordolo in calcestruzzo armato.

### VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE

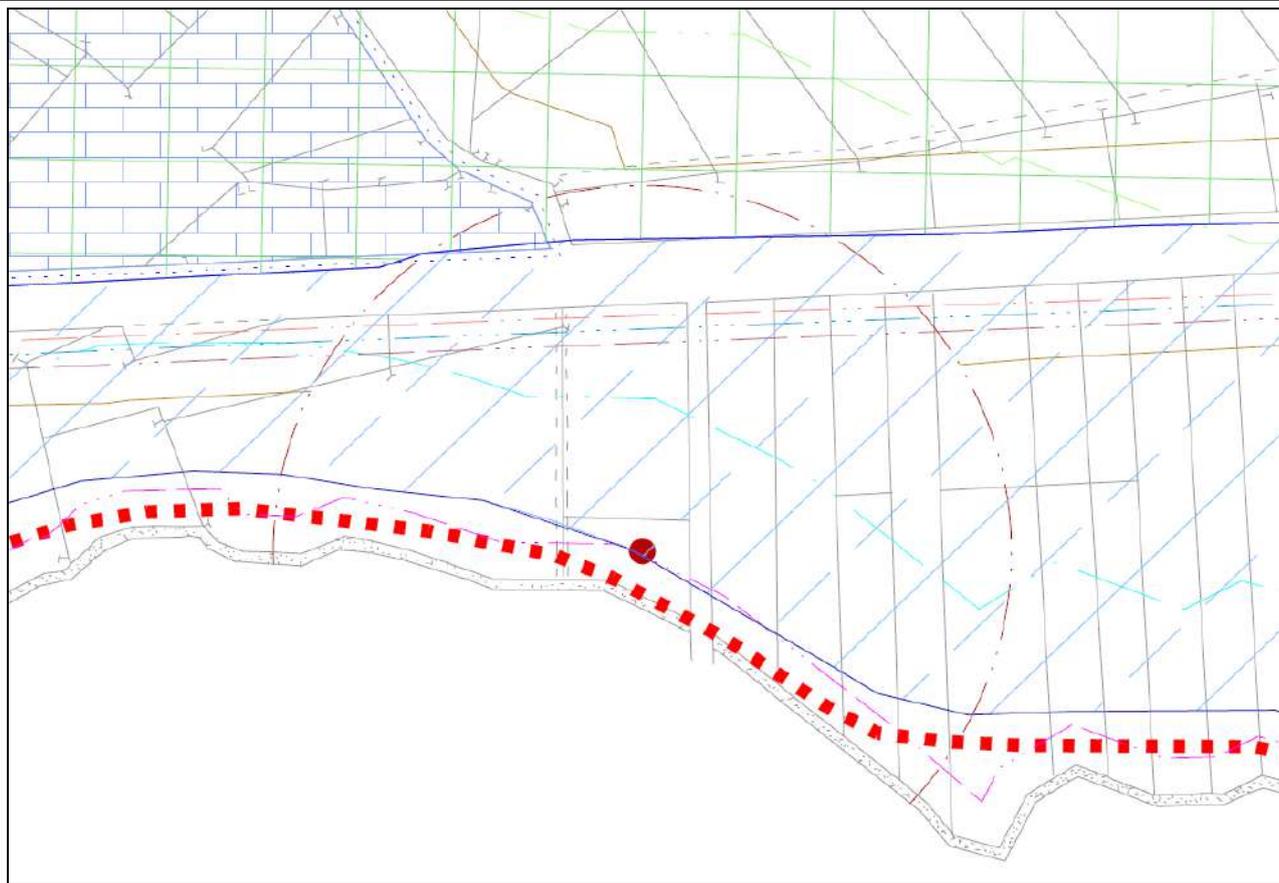
Non presenti

VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE

Fascia di rispetto impianto di depurazione (comma 7, art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### RAPPORTO TRA L'AREA SCHEDATA E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento dell'area/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione vanno posti a dimora alberi di fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi:

- Per gli impianti di depurazione: 100 m

**PRESCRIZIONI NORMATIVE**  
**Tipologie di interventi ammessi**

<p>Prescrizioni particolari e interventi ammessi</p>	<p>Nell'area in questione potranno essere posti a dimora alberi di fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; altresì l'area è inedificabile, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.</p>
<p>Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero</p>	<p>Si prevede l'occultamento degli elementi di detrazione visiva mediante la realizzazione di una quinta verde rappresentata da siepi di opportune specie vegetali. Per la scelta delle specie occorre fare riferimento da una parte agli esiti dell'analisi del contesto e dall'altra alle specie arbustive presenti negli elenchi floristici delle "schede dei tipi forestali" del Piemonte. A titolo di esempio si potrà fare riferimento a: <i>Corylus avellana</i>, <i>Cornus sanguinea</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, <i>Euonymus europaeus</i>. Al fine di ottenere il massimo valore ecologico, le siepi dovranno possibilmente essere costituite da più specie: le diverse specie dovranno essere distribuite lungo la fila irregolarmente (sia alternate casualmente sia con più piante della stessa specie in sequenza). Si potranno inserire nella successione anche esemplari arborei; la formazione lineare assumerà così la configurazione di siepe-filare.</p>

**INDICAZIONI PROGETTUALI** (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

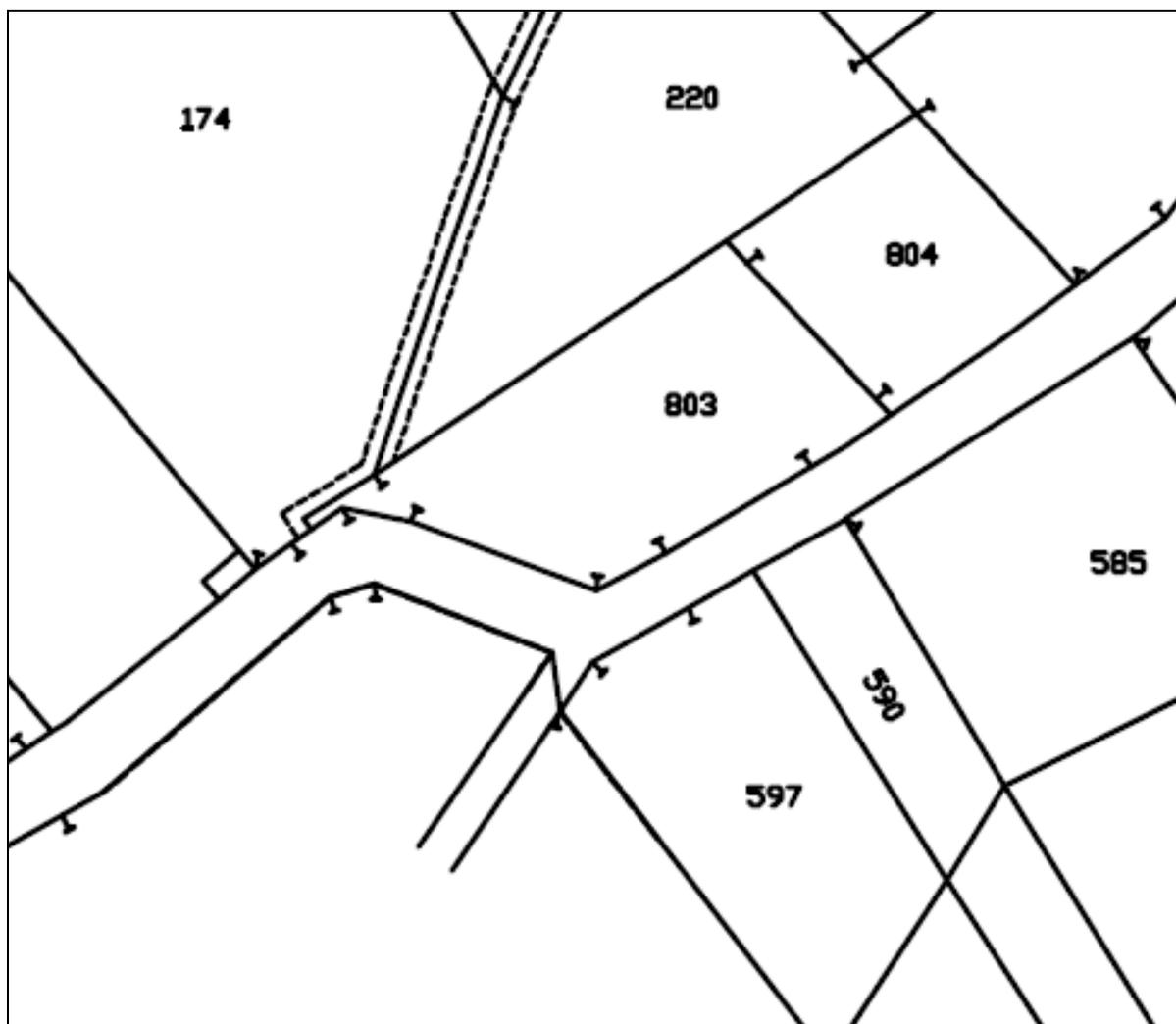


Si prevede una ricomposizione dello spazio verde mediante realizzazione di quinta verde con arbusti autoctoni. Il comune di Montaldo Scarampi dovrà predisporre opportuni progetti finalizzati alla realizzazione delle mitigazioni indicate nella presente scheda.

**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>2</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>Obiettivo Trasversale A</b>	
<b>MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AREE AGRICOLE E NATURALI COMPROMESSE</b>			
<i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale A, pag.58</i>			
<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia dell'area agricola/naturale)		<b>Depuratore Località Valmelia</b>	
NCT foglio n.	4	Mappale n.	803
Indirizzo	Strada comunale Valmelia	n.	
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	800		
Tipologia originale	Area agricola		
Utilizzo attuale	Impianto di depurazione		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico





### STATO DI FATTO

**CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Area di fondovalle, lungo la strada comunale Valmelia, in una zona agricola ampiamente boscata con scarse coltivazioni a seminativo, con visibilità e panorama limitati.  
Contesto paesaggistico-ambientale mediocre, con presenza unicamente di elemento detrattore determinato dall'esistente depuratore.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA**

Mediocre: sono necessari modesti interventi di riqualificazione dell'area

### NOTE: STORICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

Impianto di depurazione di tipo a percolazione realizzato nella seconda metà degli anni '80, con vasche parzialmente emergenti dal terreno e recinzione in rete metallica su cordolo in calcestruzzo armato; il tutto inserito in un contesto pienamente agricolo, con presenza di ampie superfici boscate e limitati appezzamenti coltivati a seminativo.  
Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 2 punti belvedere.

### ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

L'elemento di disturbo è rappresentato dalla presenza delle vasche emergenti dal terreno del depuratore e, seppure in maniera modesta, dall'esistente recinzione su cordolo in calcestruzzo armato.

### VINCOLI

**VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE**

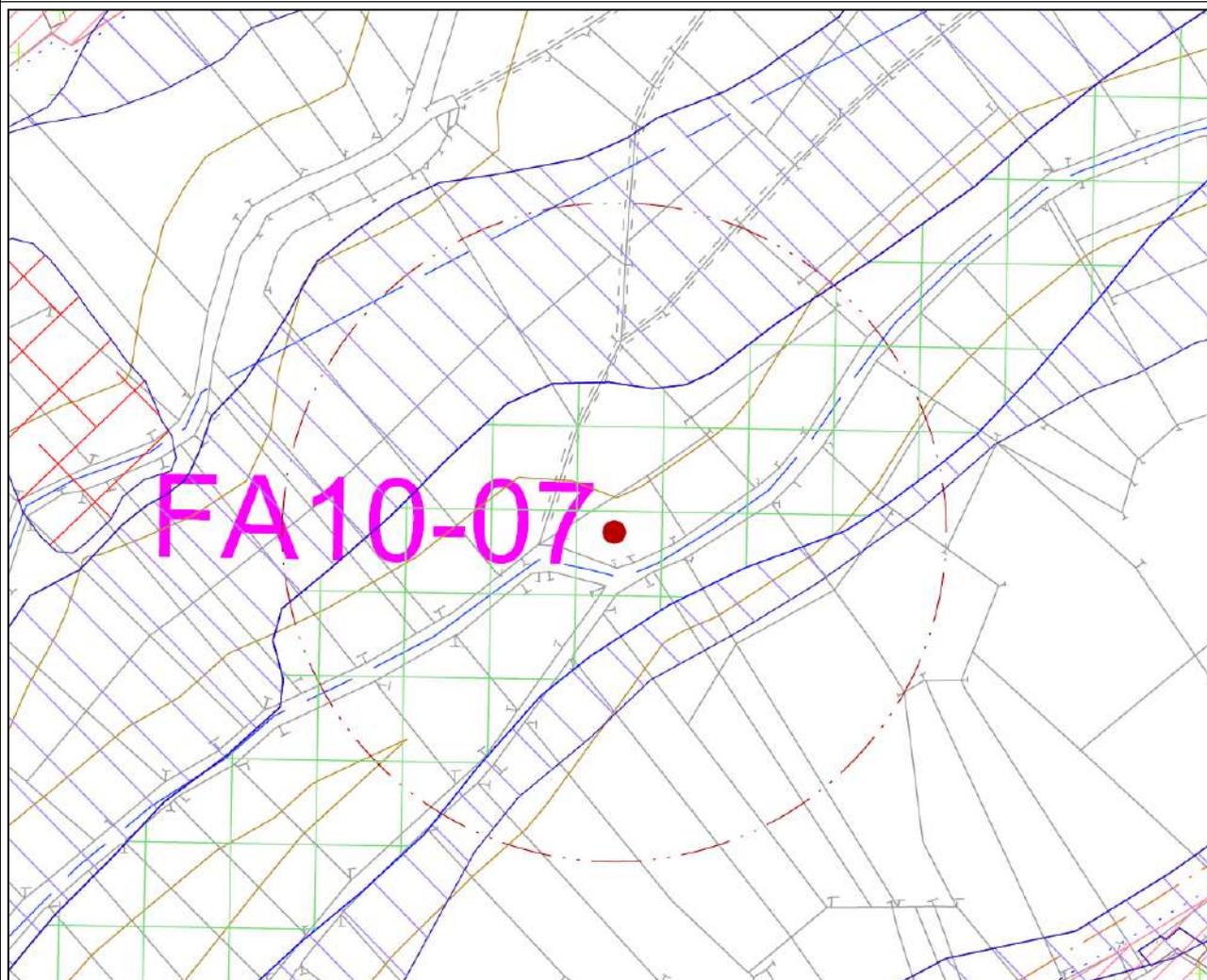
Non presenti

**VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE**

Fascia di rispetto impianto di depurazione (comma 7, art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.)

**RAPPORTO TRA L'AREA SCHEDATA E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE**

Inserimento dell'area/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione vanno posti a dimora alberi di fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.  
Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi:  
- Per gli impianti di depurazione: 100 m

**PRESCRIZIONI NORMATIVE**  
**Tipologie di interventi ammessi**

Prescrizioni particolari e interventi ammessi

Nell'area in questione potranno essere posti a dimora alberi di fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; altresì l'area è inedificabile, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

<p>Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero</p>	<p>Si prevede l'occultamento degli elementi di detrazione visiva mediante la realizzazione di una quinta verde rappresentata da siepi di opportune specie vegetali.</p> <p>Per la scelta delle specie occorre fare riferimento da una parte agli esiti dell'analisi del contesto e dall'altra alle specie arbustive presenti negli elenchi floristici delle "schede dei tipi forestali" del Piemonte. A titolo di esempio si potrà fare riferimento a: <i>Corylus avellana</i>, <i>Cornus sanguinea</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, <i>Euonymus europaeus</i>.</p> <p>Al fine di ottenere il massimo valore ecologico, le siepi dovranno possibilmente essere costituite da più specie: le diverse specie dovranno essere distribuite lungo la fila irregolarmente (sia alternate casualmente sia con più piante della stessa specie in sequenza). Si potranno inserire nella successione anche esemplari arborei; la formazione lineare assumerà così la configurazione di siepe-filare.</p>
---	---

**INDICAZIONI PROGETTUALI**



Si prevede una ricomposizione dello spazio verde mediante realizzazione di quinta verde con arbusti autoctoni. Il comune di Montaldo Scarampi dovrà predisporre opportuni progetti finalizzati alla realizzazione delle mitigazioni indicate nella presente scheda.



**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>3</b>
<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>		<b>Obiettivo Trasversale B</b>	
<b>MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)</b>			
<i>Cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale B, pag.58-59</i>			
<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia dell'area/manufatto/fabbricato)		<b>Parcheggio Caredio</b>	
NCT foglio n.	8	Mappale n.	393 394 396 398 399 400 401
Indirizzo	Via Valtiglione		n.
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	5670		
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	/		
Piani fuori terra (n.)	/		
Tipologia originale	Agricola		
Utilizzo attuale	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico





### STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE  
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Area di fondovalle, lungo la S.P. 3, in una zona agricola coltivata in parte a seminativo, con visibilità e panorama limitati.  
Contesto paesaggistico-ambientale mediocre, con presenza di elemento detrattore determinato dall'esistente depuratore.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA

Mediocre: sono necessari modesti interventi di riqualificazione dell'area

### NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

Area a servizio di insediamenti produttivi prevalentemente utilizzata quale parcheggio pavimentato, con recinzione in rete metallica su cordolo in calcestruzzo armato; il tutto inserito in un contesto in parte residenziale/produttivo, e in parte agricolo, con presenza di ampi appezzamenti coltivati a seminativo e a colture legnose specializzate.  
Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 3 a 5 punti belvedere.

### ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Gli elementi di detrazione sono rappresentati dal parcheggio, con presenza di numerosi automezzi pesanti, e dalla recinzione.

### VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA  
LEGISLAZIONE NAZIONALE

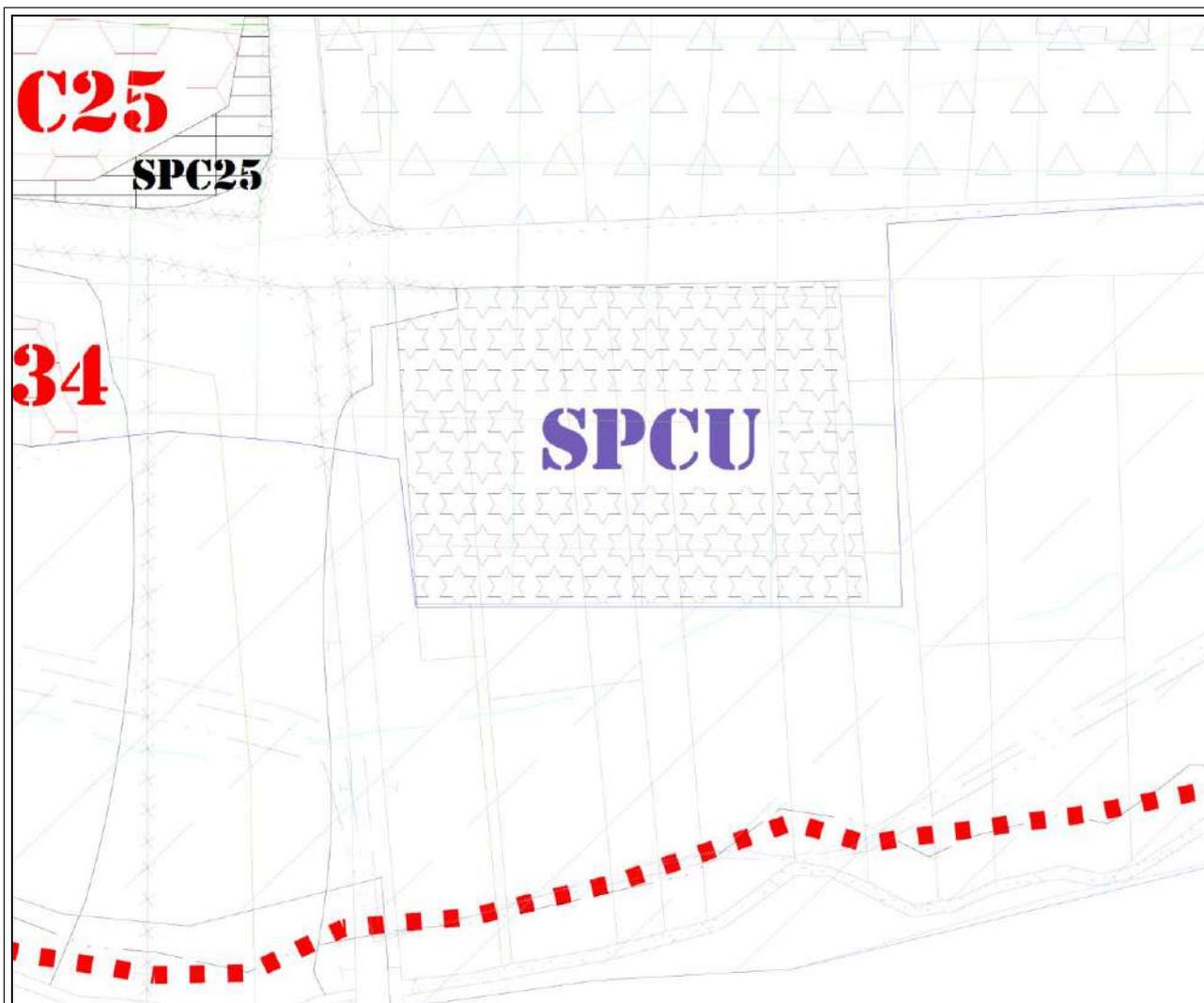
Art. 142 D. lgs. 42/2004 (ex Galasso)

VINCOLI DEL PIANO  
REGOLATORE

Bacino ad elevata criticità (vincolo da P.T.P.)

### RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area	Si tratta di area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., quindi destinata soprattutto a parcheggio: in essa sono vietate edificazioni e, oltre alle destinazioni previste dal punto 2), comma 1, art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammesse solamente le destinazioni stabilite al comma 3, art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.
<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE</b> <b>Tipologie di interventi ammessi</b>	
Interventi ammessi dal PRGC	Sono vietate edificazioni e, oltre alle destinazioni previste dal punto 2), comma 1, art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammesse solamente le destinazioni stabilite al comma 3, art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	
<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione	Si consiglia di mitigare il piazzale attraverso la piantumazione di alberi ad alto fusto autoctoni o utilizzare in alternativa la tecnica del giardino verticale o piante rampicanti.

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione	
Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero	Occultamento di elementi di detrazione visiva



**I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO**

<b>COMUNE DI</b>	<b>MONTALDO SCARAMPI</b>	<b>ID</b>	<b>4</b>
------------------	--------------------------	-----------	----------

<b>OBIETTIVO DI RIFERIMENTO</b>	<b>Obiettivo Trasversale B</b>
---------------------------------	--------------------------------

**MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)**

*Cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale B, pag.58-59*

<b>DENOMINAZIONE</b> (tipologia dell'area/manufatto/fabbricato)	<b>Area deposito e lavorazione inerti</b>		
---	---	--	--

NCT foglio n.	8	Mappale n.	498 - 312 - 313 - 570 - 598
---------------	---	------------	-----------------------------

Indirizzo	Via Valtiglione	n.	
-----------	-----------------	----	--

Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	6.380
--	-------

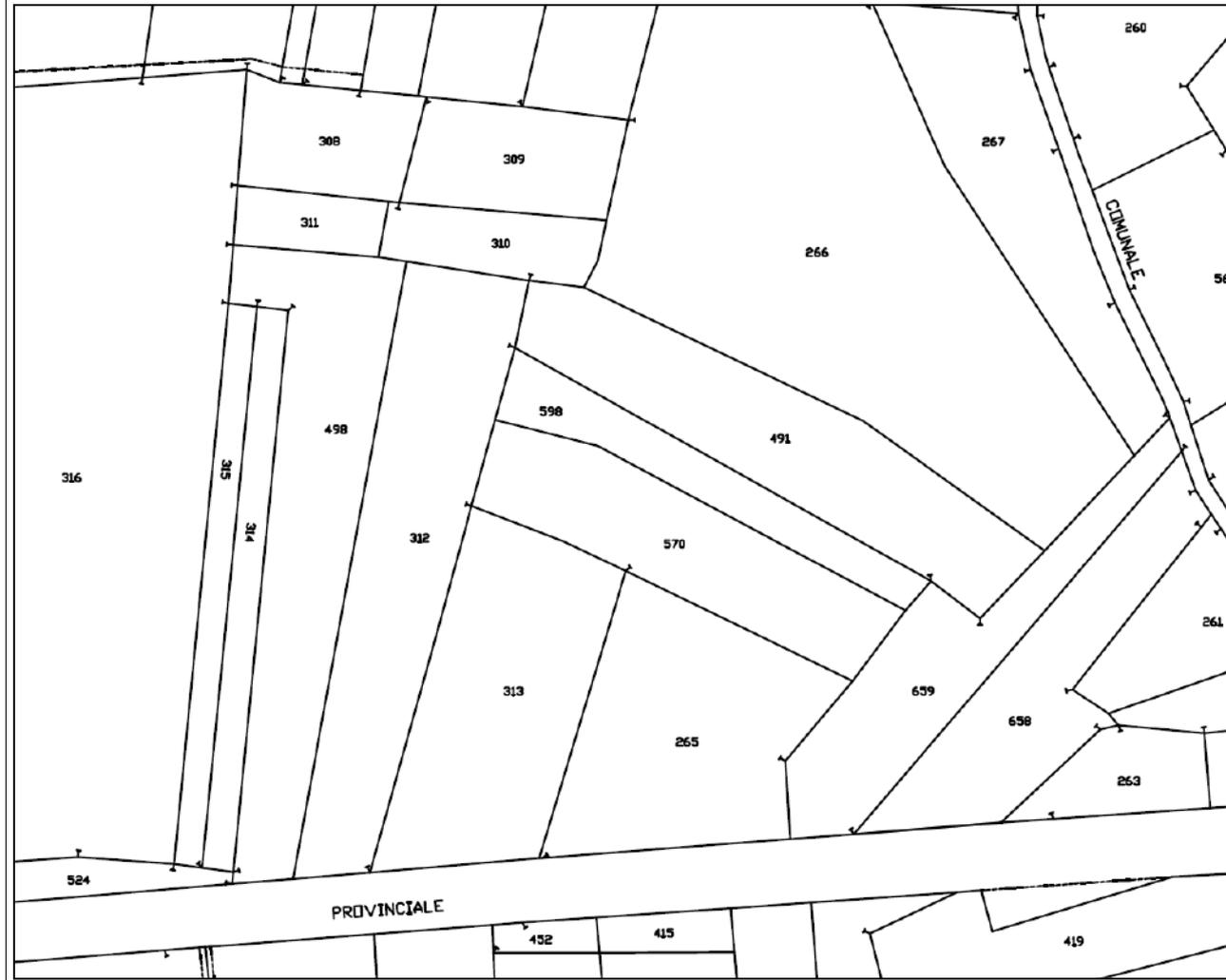
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	
--------------------------------------	--

Piani fuori terra (n.)	
------------------------	--

Tipologia originale	Agricola
---------------------	----------

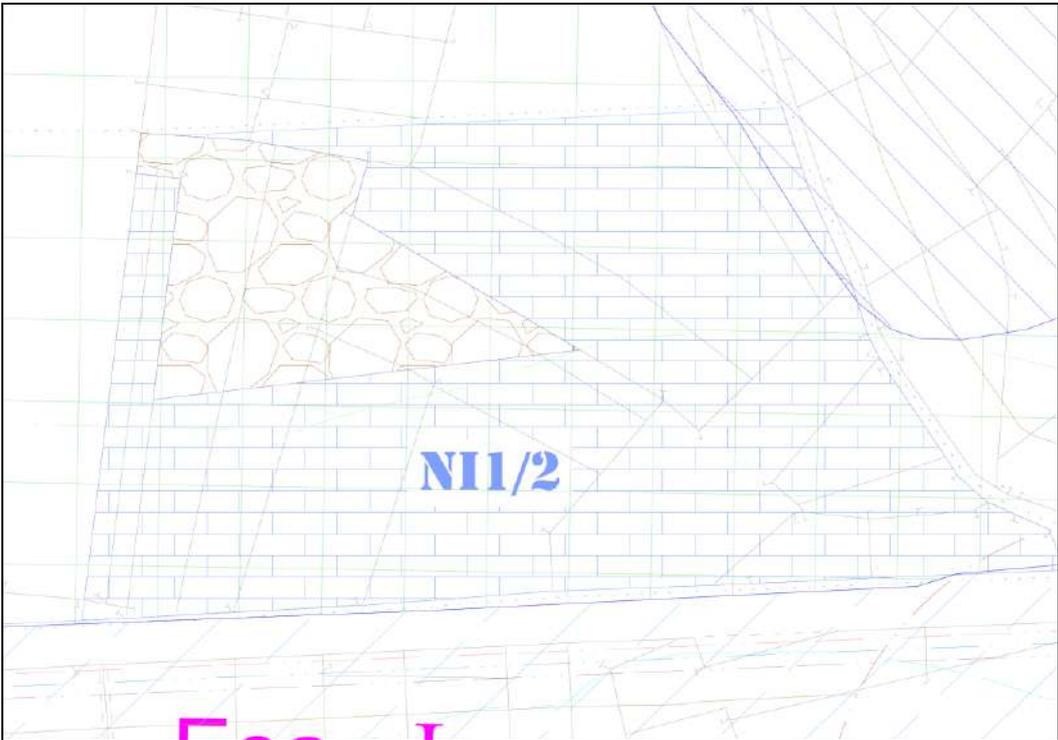
Utilizzo attuale	Area per deposito e lavorazione di inerti
------------------	---

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



<b>STATO DI FATTO</b>	
CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	
Area di fondovalle, lungo la S.P. 3, in una zona agricola coltivata in parte a seminativo, con visibilità e panorama limitati. Contesto paesaggistico-ambientale mediocre, con presenza di elemento detrattore determinato dall'esistente depuratore.	
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA	
Mediocre: sono necessari modesti interventi di riqualificazione dell'area	
<b>NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI</b>	
Area per deposito e frantumazione di inerti esistente dagli anni '80; nella limitrofa area per insediamenti produttivi NI 1/2 è presente un piccolo impianto di frantumazione di inerti. Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 3 a 5 punti belvedere.	
<b>ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE</b>	
Gli elementi di detrazione sono unicamente rappresentati dalla presenza dei cumuli di inerti (peraltro di dimensioni variabili)	
<b>VINCOLI</b>	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	Art. 142 D. lgs. 42/2004 (ex Galasso)
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Bacino ad elevata criticità (vincolo da P.T.P.)
<b>RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE</b>	
Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	Art. 47 – Area per deposito e lavorazione di inerti

**PRESCRIZIONI NORMATIVE**  
**Tipologie di interventi ammessi**

Interventi ammessi dal PRGC	L'area per deposito e lavorazioni di inerti, delimitata sulle tavole di piano del P.R.G. ed individuata con l'apposita simbologia, ha una superficie territoriale pari a 6.380 m <sup>2</sup> ; in tale area è ammesso un unico accesso che asserva anche l'adiacente area produttiva NI1/2 e sia realizzato nell'ambito di un SUE unitario per entrambe le aree; le caratteristiche dimensionali della viabilità interna devono essere adeguate a quanto definito dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.
-----------------------------	--

Prescrizioni particolari	<p><i>PPR Tavola P4, Articoli 37, 39, 41</i></p> <p>Zona Fluviale Interna (art. 14) (quadrantini blu)</p> <p>Aree di elevato interesse agronomico (art. 20) (righe verdi)</p> <p>Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27) (spunta rossa)</p> <p>Percorsi panoramici (art. 30) (pallini viola)</p> <p>Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7 (viola chiaro)</p> <p>"Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8</p>
--------------------------	---



ESTRATTO TAVOLA P4.15 PPR

Il Ppr individua, nella Tavola P4, le principali aree edificate per funzioni specializzate, distinte dal resto del territorio e in particolare:

a. le insule specializzate, che comprendono in particolare (m.i. 8), nel caso presente:

II. le principali aree estrattive e minerarie

In particolare, nel caso in esame, è presente lungo la S.P. 3, ad una distanza di circa 400 dall'area a servizi, un'area destinata al deposito e frantumazione di inerti (art. 39 NTA PPR) (perimetrazione con indicazione II nel precedente estratto della Tavola P4.15 del PPR). Si tratta quindi di area per deposito e frantumazione di inerti e non di un'area estrattiva, come risulta dalla seguente aerofoto, che è in parte già mitigata dalla presenza di alberature ad alto fusto lungo i confini ovest ed est e in parte anche sud, lungo la S.P. 3



E' inoltre presente a poca distanza un elemento di criticità puntuale di cui all'art. 41, comma 2 lettera b, indicato nell'elenco come "CP2 Perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa" rappresentato dal quadrato nero nel precedente estratto della Tavola P4.15: si tratta di una centrale di trasformazione dell'energia elettrica ENEL

Il Ppr individua inoltre nella Tavola P4 e negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., particolari aree caratterizzate da elementi paesaggisticamente critici ed esposte a rischi di detrazione visiva, derivanti da processi di urbanizzazione e infrastrutturazione; per tali aree promuove il recupero e la rigenerazione, quali interventi prioritari per la qualificazione del territorio e del paesaggio, con particolare attenzione ai casi in cui sono coinvolti siti, beni e componenti di pregio.

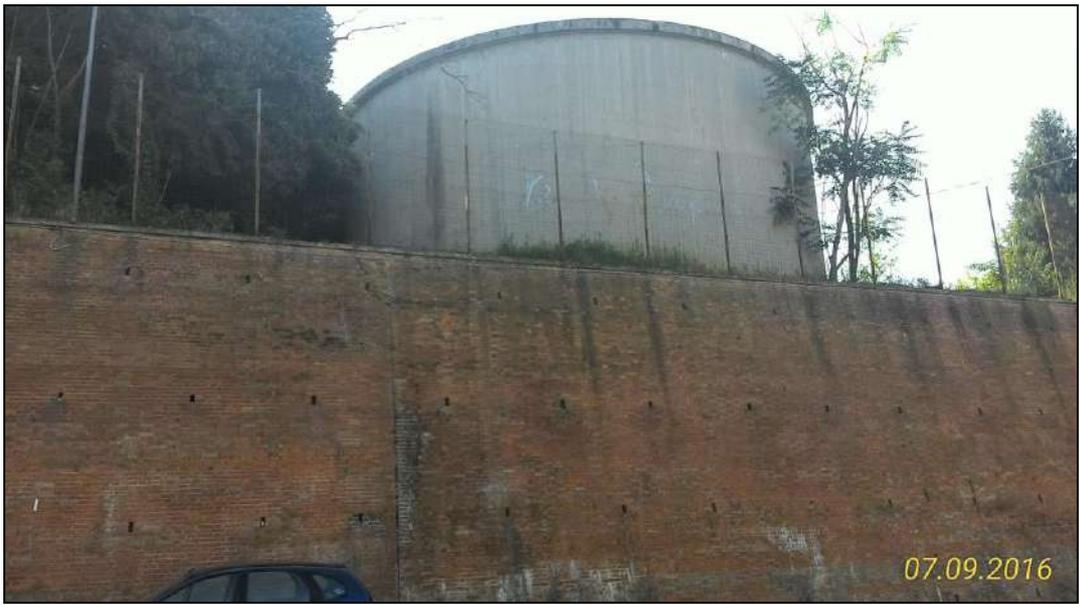
In particolare, nel caso in esame, è presente lungo la S.P. 3 un percorso panoramico (art. 30 NTA PPR) "SP3 tratto da Montegrosso a Parita" (cerchi viola nel precedente estratto della Tavola P4.15 del PPR).

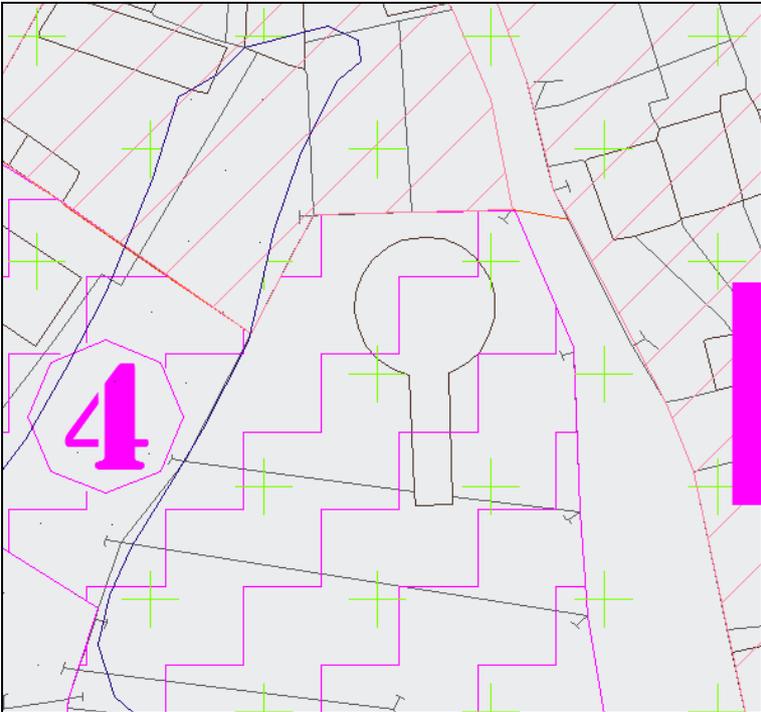
#### **PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione	Si consiglia di mitigare il manufatto attraverso la piantumazione di alberi ad alto fusto autoctoni o siepi in grado di mascherare l'altezza dei cumuli di inerti
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione	
Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero	Occultamento di elementi di detrazione visiva

**INDICAZIONI PROGETTUALI** (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Dovranno essere messi a dimora, lungo tutta la S.P.3 eccezione fatta per il cancello di ingresso, alberi ad alto fusto non coltivati per l'industria del legno o siepi con altezza sufficiente a mascherare i cumuli di inerti presenti.

<i>I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO</i>				
COMUNE DI	MONTALDO SCARAMPI		ID	5
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO			Obiettivo Trasversale B	
<b>MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA DI TIPO PUNTUALE, LINEARE E AREALE (MANUFATTI ED EDIFICI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI, AREE COMMERCIALI E INDUSTRIALI, INFRASTRUTTURE VIARIE O AEREE, IMPIANTI TECNOLOGICI, CAVE, AREE PRODUTTIVE O A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, AREE DISMESSE)</b>				
<i>Cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo Trasversale B, pag.58-59</i>				
DENOMINAZIONE (tipologia dell'area/manufatto/fabbricato)			<b>Vasca acquedotto</b>	
NCT foglio n.	6	Mappale n.	339	
Indirizzo	Via Principe Amedeo		n.	snc
Superficie dell'area (m <sup>2</sup> )	1116			
Superficie coperta (m <sup>2</sup> )	180			
Piani fuori terra (n.)	/			
Tipologia originale	serbatoio cilindrico in c.a.			
Utilizzo attuale	serbatoio acquedotto			
Planimetria Catastale				
Rilievo fotografico				
				
<b>STATO DI FATTO</b>				

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)	
Area ubicata nel punto più alto di Montaldo Scarampi, nel centro storico, all'interno dell'area dove un tempo sorgeva il castello, visibile da 6 a 10 punti belvedere.	
STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA	
Mediocre: sono necessari modesti interventi di riqualificazione dell'area	
<b>NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI</b>	
Area a spazi pubblici ubicata sopra le mura ricostruite dell'antico castello di Montaldo Scarampi, ora completamente scomparso. Il manufatto è costituito da una vasca in cemento armato di 15 m di diametro, particolarmente visibile dal sottostante parcheggio e da alcuni punti belvedere ubicati più ad est. Da un'analisi della carta della sensibilità visiva, risulta visibile da 3 a 5 punti belvedere.	
<b>ELEMENTI DI DETRAZIONE E DI DISTURBO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE</b>	
Gli elementi di detrazione sono rappresentati dalla presenza stessa dell'intero manufatto, realizzato interamente in cemento armato e ubicato ovviamente nel punto più alto del comune per svolgere la propria funzione di riserva idrica dell'acquedotto.	
<b>VINCOLI</b>	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	Non sono presenti vincoli
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	Non sono presenti vincoli
<b>RAPPORTO TRA L'AREA/MANUFATTO/FABBRICATO SCHEDATO E LE DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE</b>	
Inserimento dell'area/manufatto/fabbricato nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	Art. 27 – aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali

<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE</b> <b>Tipologie di interventi ammessi</b>	
Interventi ammessi dal PRGC	
Prescrizioni particolari	
<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	
Indicazioni tipologiche per gli interventi di mitigazione / riqualificazione	Si consiglia di mitigare il manufatto attraverso la piantumazione di alberi ad alto fusto autoctoni o utilizzare in alternativa la tecnica del giardino verticale o piante rampicanti.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare negli interventi di mitigazione / riqualificazione	
Indicazioni per l'esecuzione di interventi di riqualificazione, mitigazione e recupero	Occultamento di elementi di detrazione visiva
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b> (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	
<p>Il comune di Montaldo Scarampi dovrà predisporre opportuni progetti finalizzati alla realizzazione delle mitigazioni indicate nella presente scheda.</p>	



## INDICE

ART 1. EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G. ....	2
ART 1bis. GLI ASPETTI AMBIENTALI .....	2
ART 2. SISTEMAZIONE URBANISTICA .....	2
ART 3. ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE .....	2
ART 4. ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G. ....	2
ART 5. AUTORIZZAZIONE REGIONALE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE .....	4
ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	5
ART 6. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI .....	5
ART 7. PERMESSO DI COSTRUIRE .....	5
ART 8. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	7
TIPI DI INTERVENTO .....	9
ART 9. TIPI DI INTERVENTO PREVISTI .....	9
ART 10. MANUTENZIONE ORDINARIA A1 .....	9
ART 11. MANUTENZIONE STRAORDINARIA A1 .....	9
ART 12. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 .....	10
ART 13. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3/A e A3/B .....	12
ART 14. DEMOLIZIONE A4.....	14
ART 15. AMPLIAMENTO A5.....	14
ART 16. NUOVA COSTRUZIONE A6 .....	14
VINCOLI .....	16
ART 17. LE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA .....	16
ART 18. CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137 .....	20
ART 19. VINCOLO IDROGEOLOGICO .....	23
ART 20. CAVE E TORBIERE.....	23
ART 21. OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI .....	24
ART 22. VINCOLO LEGGE 445/1908 e LEGGE 64/74 .....	24
ART 23. TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI.....	24
ART 24. STRALCIATO .....	25
ART 25. STRALCIATO .....	25
ART 25 BIS. INTERVENTI DI MITIGAZIONE .....	25
ART. 25 TER. AREE INIDONEE AGLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO E RECUPERO DI RIFIUTI .....	25
ART. 25 QUATER. MANTENIMENTO DELL'USO AGRARIO DELLE TERRE E SALVAGUARDIA DELLA RISORSA SUOLO .....	25
ART. 25 QUINTIES. TUTELA DEL SISTEMA IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO .....	26
ART. 25 SEXIES. TUTELA DELLE AREE PROTETTE E DELLE ALTRE AREE DI CONSERVAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ .....	26
ART. 25 SEPTIES. TUTELA DEL VIGNETO E DELLE FORME DI COLTIVAZIONE TRADIZIONALI.....	26
ART. 25 OCTIES. TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE .....	26
ART. 25 NOVIES. MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA.....	27
ART. 25 DECIES. CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI CONI VISIVI E DELLE STRADE PANORAMICHE.....	27
ART. 25 UNDECIES. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA .....	28
ART. 25 DUODECIES. PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR).....	28
ART 25 TER DECIES. AREE E MANUFATTI TUTELEATI CON ANALISI PAESAGGISTICA D.G.R. N. 26-2131 DEL 21/09/2015 .....	28
ART. 25 QUATER DECIES. CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BELVEDERE E DELLE VISUALI DA PUNTI E STRADE PANORAMICHE, ASSI PROSPETTICI E FULCRI VISIVI .....	31
ART. 25 QUINDECIES. CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN AMBITI RURALI.....	32
AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI .....	33
ART 26. AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI COMPREDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO: DISPOSIZIONI GENERALI .....	33
ART 27. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....	33
ART 28. IMPIANTO DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE .....	36
ART. 29. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI AL DETTAGLIO. ....	36
ART. 29 BIS. MITIGAZIONE INFRASTRUTTURE DI PROPRIETÀ PUBBLICA .....	37

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.....	38
ART 30. DISPOSIZIONI GENERALI .....	38
ART 31. AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE .....	40
ART 32. CENTRO STORICO (C.S.) .....	40
ART 33. AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	42
ART 34. AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R.).....	42
ART 35. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	44
ART 36. AREE DI COMPLETAMENTO (C.).....	45
ART 37. AREE DI ESPANSIONE (E.).....	51
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI.....	54
ART 38. DISPOSIZIONI GENERALI .....	54
ART 39. AREE PER IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (C.U.) .....	58
ART 40. AREE DI NUOVO IMPIANTO (N.I.).....	61
ART 41. AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO .....	67
ART 41 BIS. AZIENDE AGRICOLE IN AREA IMPROPRIA .....	76
ART 42. INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D. LGS. 114/1998 .....	77
ALTRE DESTINAZIONI D'USO .....	85
ART 43. AREE A VERDE PRIVATO .....	85
ART 44. AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' .....	85
ART 45. AREE PER RACCOLTA DIFFERENZIATA .....	85
ART 46. AREE DI RISPETTO .....	85
ART 47. AREA PER DEPOSITO E LAVORAZIONE DI INERTI.....	86
ART 48. AREA PER BONIFICA E REGIMAZIONE IDRAULICA. ....	87
TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO.....	88
ART 49. PREMESSE .....	88
ART 50. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....	88
ART 51. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITA' EDILIZIA .....	89
ART 52. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE.....	90
ART 53. PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI .....	93
ART 54. REVISIONE DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	93
ART 55. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	93
ART 56. TABELLA INDICI, VOLUMI E SUPERFICI AREE RESIDENZIALI .....	94
OBIETTIVO 2.b.....	98
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE.....	98
Azienda Agricola Rabino .....	100
Ciabot – Sarain .....	106
Ciabot – Pontello .....	110
Ciabot – Gagliardi .....	114
OBIETTIVO 3.a .....	118
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E DELLE TRAME INSEDIATIVE.....	118
Cascina Toreto .....	120
Casa Garelli .....	126
Casa Tambone.....	132
Centro storico.....	138
OBIETTIVO TRASVERSALE 6.b.....	144
MITIGAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI DI .....	144
DETRAZIONE VISIVA DI TIPO LINEARE, PUNTUALE E AREALE .....	144
Depuratore località Valtiglione .....	146
Depuratore Località Valmelia .....	150
Parcheggio Caredio.....	156
Area deposito e lavorazione inerti .....	162
Vasca acquedotto .....	168