

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE SITO IN OVADA  
(AL), LOCALITA' CAPPELLETTE, LOCATO ALLA SIG.RA  
FOLLI CONCETTA**



## CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

**APRILE SEAFREIGHT S.p.A.**, con sede in Genova Via Sottoripa 1-A/110, codice fiscale 00641080106, nella persona dell'Amministratore Unico, Sig. Stefano Pittaluga di seguito indicata "locatore";

E

la Sig.ra **CONCETTA FOLLI**, nata a Genova il 27/4/1950, codice fiscale FLLCCT50D67D969S, residente in Ovada (AL) Strada Cappellette n. 47, di seguito indicata "conduttore";

### SI CONVIENE QUANTO SEGUE

#### ART. 1

Il "locatore" concede in locazione al "conduttore":

- fabbricato civile da cielo a terra ad uso abitazione, con giardino pertinenziale e piscina; e circostante grande appezzamento di terreno agricolo di complessive 69.800 mq. con fabbricato rurale pertinenziale, in Comune di Ovada (AL), Località Cappellette.

#### ART. 2

L'immobile e il terreno, anche quello agricolo, di cui all'articolo precedente, devono essere tenuti dal conduttore in buono stato di conservazione e, quindi, di manutenzione. Pertanto, rimarranno a carico del conduttore gli oneri e le spese per la manutenzione ordinaria dell'intera proprietà mentre saranno a carico del locatore i costi per l'eventuale manutenzione straordinaria. Il conduttore potrà a proprie spese coltivare il terreno locato e quindi si conviene tra le parti che i prodotti della terra che il conduttore dovesse trarre a seguito della coltivazione rimarranno nella sua piena e totale disponibilità.



UFFICIO SPROVVISTA  
DEL REGISTRO  
ATTI CIVILI E  
IL DIRETTORE

UFFICIO REGISTRO ATTI CIVILI E RADIO	
010800	11 GIU. 93
SERIE 2A	360000
IL CASSIERE	IL DIRETTORE

**ART. 3**

La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) a partire dal 1/6/1993 e finire con il 31/5/1997.

La parte che, alla scadenza, non intendesse rinnovarlo dovrà comunicarlo all'altra con lettera raccomandata A.R. e con 180 giorni di anticipo rispetto alla scadenza stessa.

Il conduttore potrà recedere dal contratto ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 27/7/78 n. 392, che disciplina le locazioni di immobili urbani, con preavviso di sei mesi.

**ART. 4**

Il canone di locazione è stabilito in 18.000.000 (dieci milioni) di lire annue, da pagarsi in mensilità anticipate entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalle rispettive scadenze presso la sede del locatore. Detto canone non sarà assoggettato all'aggiornamento ISTAT.

**ART. 5**

Il conduttore non potrà sublocare né cedere il contratto, senza il consenso scritto del locatore.

**ART. 6**

Il conduttore non potrà procedere a nessuna modificazione dell'immobile locato, sia pure a titolo di miglioramento, senza il consenso scritto del locatore.

**ART. 7**

L'inosservanza di uno solo di questi patti:

- a) puntuale pagamento del canone;
- b) divieto di modificazione dell'immobile e della sua destinazione d'uso;
- c) divieto di sublocazione;

**CONTRATTO DI LOCAZIONE MACCHINARIO ED  
ATTREZZATURE A FAVORE DELLA SIG.RA FOLLI  
CONCETTA.**



# LOCAZIONE DI MACCHINARIO ED ATTREZZATURA TRA

**APRILE SEAFREIGHT S.p.A.**, con sede in Genova Via Sottoripa 1-  
A/110, codice fiscale 00641080106, nella persona dell'Amministratore Unico,  
Sig. Stefano Pittaluga, di seguito indicata "locatore",

la Sig.ra **CONCETTA FOLLI**, nata a Genova il 27/4/1950, codice fiscale  
FLLCCT50D67D969S, residente in Ovada (AL) Strada Cappellette n. 47, di  
seguito indicata "conduttore";

## PREMESSO

che, con contratto a parte, è stato locato dalla Aprile Seafreight S.p.A. alla Sig.ra  
Concetta Folli un fabbricato civile da cielo a terra ad uso abitazione, con giardino  
pertinenziale e piscina, e circostante grande appezzamento di terreno agricolo di  
complessivi 69.800 mq. con fabbricato rurale pertinenziale, in Comune di Ovada  
(AL), Località Cappellette, e poiché è clausola contrattuale che il conduttore  
mantenga in buono stato di manutenzione la proprietà - accollandosi le spese di  
manutenzione ordinaria mentre quelle di manutenzione straordinaria saranno a  
carico del locatore - e che il conduttore ne possa coltivare il terreno agricolo, con  
il presente contratto.

## SI CONVIENE QUANTO SEGUE

### ART. 1

L'Aprile Seafreight S.p.A. concede in locazione alla Sig.ra Concetta Folli il  
macchinario e l'attrezzatura risultante dall'elenco dettagliato indicato qui di  
seguito:



UFFICIO SPROVVISTO  
DEL SIGILLE  
E RADIO  
DIRETTORE

UFFICIO REGISTRI ATTI CIVILI E RADIO	
010799	11 GIU. 93
150.000 (CENTOCINGQUANTAMILA)	
IN CASIERE	DIRETTORE

- Attrezzatura per vinificazione

- n. 2 botti acciaio da 1.000 lt.
- n. 1 pigia di raspatrice a motore elettrico
- n. 1 pompa per travaso elettrica
- n. 1 torchio manuale

- Macchinario per manutenzione terreno

- n. 1 trattore con trinciatrice frontale Metrak Reform
- n. 1 pompa a immersione elettrica
- n. 1 hidrojett per lavaggio a lancia
- n. 1 motocompressore elettrico
- n. 1 motosega a motore a scoppio
- n. 1 decespugliatrice a zainetto
- n. 1 tagliaerba a motore a scoppio
- n. 1 motocoltivatore a scoppio ZAF
- n. 1 motofalciatrice completa di pettine, fresa, spazzaneve e ruote ferro
- n. 1 motocoltivatore con rimorchio a quattro ruote motrici

- Attrezzatura piscina

- n. 1 dolphin elettronico per pulizia piscina
- n. 1 barracuda per pulizia piscina
- n. 2 scope telescopiche
- n. 1 telone invernale
- n. 1 telone estivo galleggiante

**ART. 2**

La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) a partire dal 1/6/1993 e finire con il 31/5/1997.

La parte che, alla scadenza, non intendesse rinnovarlo dovrà comunicarlo all'altra con lettera raccomandata A.R. e con 180 giorni di anticipo rispetto alla scadenza stessa.

Il conduttore potrà recedere dal contratto anticipatamente con preavviso di sei mesi.

#### ART. 3

Il canone di locazione è stabilito in 4.033.620.= (quattromilionitrentatremilaseicentoventi) lire annue, da pagarsi in trimestralità anticipate entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalle rispettive scadenze presso la sede del locatore. Detto canone non sarà assoggettato all'aggiornamento ISTAT.

#### ART. 4

Il locatore non potrà sublocare, né cedere il contratto senza il consenso scritto del locatore.

#### ART. 5

Le spese per la manutenzione ordinaria del macchinario e attrezzature di cui al presente contratto sono a carico del conduttore, mentre quelle per la manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

Al termine della locazione, il materiale locato dovrà essere restituito funzionante ed in buono stato d'uso.

#### ART. 6

La presente locazione è soggetta ad IVA 19%.

#### ART. 7

La registrazione del presente contratto sarà, eventualmente, effettuata a cura del locatore, che ne sopporterà il relativo costo.

**ART. 8**

Per qualsiasi controversia sarà esclusivamente competente l'Autorità Giudiziaria di Genova.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

*[Signature]*  
Apple Sea Right S.p.A.

Concetta Folli

*[Signature]*  
Folli Concetta

Genova, 1/6/1993







Regione Piemonte

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 24796



COMUNE DI OVADA  
DIRITTI DI SEGRETERIA

Esatti € 3300  
n. 250/06 del registro

Provincia di Alessandria

Comune di Ovada

Certificato n. 128

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta dell'Arch. ACCHIAPPATI Eugenio presentata in data 07/12/2005 Prot.N. 24796 relativa all'area o all'immobile sito al N.C.T. del Comune di Ovada (AL) al Foglio 9 mapp. 15-16-17-18-19-37-38-39-40-41-366;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;

Vista la variante al Piano Regolatore Generale approvata ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1997, n. 56 e successive modificazioni con deliberazione della Giunta Regionale n. 6-28882 del 13.12.1999;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 20.04.2004 con la quale è stato adottato il progetto definitivo della variante al Piano Regolatore Generale;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 25.06.2003 divenuto esecutivo in data 17.07.2003;

Visto il Piano Particolareggiato interessante l'ambito denominato "AIE" e approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 12-25002 del 13.7.1998;

### SI CERTIFICA

che l'area o l'edificio ricade nelle seguenti zone territoriali:

P.R.G. vigente:

- Foglio 9 mapp. 15-16-17-18-19-37-38-39-40-41-366: Zone E: aree per attività agricole caratterizzate - Ec - AREA COLLINARE

L'area è interessata inoltre dai seguenti vincoli:

- Foglio 9 mapp. 15-16-17-18-19-37-38-39-40-41-366: R.D. 30.12.23 n. 3267;

- Foglio 9 mapp. 15p-18p: Fascia di rispetto dalle strade.

per la variante al P.R.G.:

- Foglio 9 mapp. 15-16-17-18-19-37-38-39-40-41-366: Aree per attività agricole - Ec - area collinare

L'area è interessata inoltre dai seguenti vincoli:

- R.D. 30.12.23 n. 3267: Foglio 9 mapp. 15-16-17-18-19-37-38-39-40-41-366;

- Fascia di rispetto dalle strade: Foglio 9 mapp. 15p-18p;

- Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe II: fog. 9 mapp. 15-16-17-18-19p-366p-37p-38p-39-40-41;

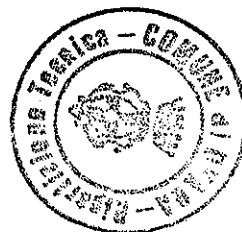
- Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe IIIa: fog. 9 mapp. 19p-366p-37p-38p;

ed è sottoposto alle seguenti prescrizioni urbanistiche, edilizie ed amministrative riguardanti l'edificabilità e l'uso dell'immobile:

vedi allegati

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni delle prescrizioni in esso riportate.

Ovada: li 21/12/2005



IL CAPO SEZIONE  
Arch. *Alcario Gazzo*



## Capo quarto: Zona Agricola

### Articolo 59 ZONA E : AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE CARATTERIZZATE

In virtù degli obiettivi il P.R.G. suddivide sulla cartografia e normativamente l'intero territorio agricolo comunale in tre aree caratterizzate per ambiente, colture, uso del suolo, caratteristiche orografiche e caratteristiche architettoniche del patrimonio edilizio esistente:

- area Ea: area appenninica (p.to 54 del Manuale d'Uso)
- area Ec: area collinare ( p.to 56 del Manuale d'Uso)
- area Ep: area di pianura ( p.to 57 del Manuale d'Uso)

Nelle aree caratterizzate il P.R.G. elenca i caratteri distintivi degli edifici da tutelarsi nei progetti di recupero e da considerare come indicazioni progettuali per le nuove realizzazioni.

#### 1) OBIETTIVI DEL PIANO

- Valorizzazione e sviluppo dell'attività agricola produttiva;
- valorizzazione e sviluppo dell'attività agricola "part-time" ;
- incentivazione della presenza stabile dell'uomo come presidio del territorio;
- conservazione e recupero degli immobili esistenti e dei caratteri architettonici del patrimonio edilizio storico.

#### 2) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio di Attività;
- Concessione edilizia singola;
- Concessione edilizia singola con atto trascritto per ampliamenti "una tantum";
- Concessione edilizia singola con impegno unilaterale (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77) dello avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Gli atti devono essere trascritti a cura ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

### 3) LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI

I tipi di intervento ammessi dal P.R.G. in ordine di intervento massimo ammissibile sono:

Livello di intervento	Manuale d'Uso
1 - manutenzione ordinaria	p.to 6
2 - manutenzione straordinaria	p.to 7
3 - restauro	p.to 8
4 - restauro con modesto ampliamento	p.to 32
5 - ristrutturazione di tipo "A"	p.to 10
6 - realizzazione di superfici accessorie :	
1) di pertinenza delle unità abitative di S.U.L. $\geq$ 60 mq.	
a) per ricovero attrezzi - sup. realizzabile mq.12	p.to 58
b) per posto auto - sup. realizzabile mq. 40	p.to 44
c) portico	p.to 41
2) del fondo agricolo:	
d) per ricovero attrezzi -sup. max realizzabile mq.24	p.to 58
7 - ristrutturazione di tipo "H"	p.to 59
8 - nuova edificazione per abitazioni rurali	
9 - realizzazione di nuove strutture per la conduzione del fondo agricolo	p.to 60
10 -riuso	p.to 65

Per alcuni edifici caratterizzanti il territorio il P.R.G. stabilisce, con apposita individuazione sulle cartografie di Piano, il livello di intervento massimo ammissibile.

Si specifica che l'intervento di restauro con modesto ampliamento è ammesso, dove consentito, solo per gli edifici caratterizzanti il territorio.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso purchè la nuova destinazione d'uso sia tra quelle ammesse per l'area (p.to 37 del Manuale d'Uso), salvo per le superfici accessorie di cui al precedente punto 6; si specifica che il cambio di destinazione, con o senza opere, finalizzato alla realizzazione di nuove superfici residenziali si configura come riuso (p.to 65 del Manuale d'uso)

### 4) FIGURA DEL RICHIEDENTE LA CONCESSIONE

#### 4.1 NUOVA EDIFICAZIONE

*Le concessioni per nuovi interventi edificatori, subordinati alla presentazione dell'atto d'impegno di cui al comma 7, art. 25, L.R. 56/77 e s.m., possono essere rilasciate unicamente ai seguenti soggetti:*

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle leggi: 09/05/1975 n. 153, 10/05/1976 n. 352, L.R. 12/05/1975 n. 27, L.R. 23/08/1982 n. 18 e coltivatori diretti;
- b) proprietari dei fondi e 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) *imprenditori non a titolo principale di cui alla lettera c, terzo comma, art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.*

4.2) *INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AREA AGRICOLA*  
*La concessione per gli interventi ammessi dalle presenti norme sugli edifici esistenti può essere rilasciata a qualsiasi soggetto previa presentazione di titolo di proprietà dell'immobile.*

## 5) PARAMETRI EDILIZI

<b>Parametri edilizi</b>		<b>Manuale d'Uso</b>
- Altezza massima virtuale	= 7,50 ml.	p.to 23
- Distanza dai confini	= 10,00 ml.	p.to 27
- Rapporto di utilizzo del sottosuolo per locali interrati:	= 100% della S.C.	p.to 24
- Porticati privati	= 50% della S.C.	p.to 41
- Distanza tra i fabbricati	= pari all'edificio più alto minimo 10,00 ml.	p.to 29
- Distanza tra pareti finestrate	= 10,00 ml.	p.to 30
- Distanza dalle strade:		
A) all'interno dell'abitato		
se strada inferiore o uguale a ml. 6	= 8 ml. dall'asse	p.to 36
se strada superiore a ml. 6	= 5 ml. dal confine stradale	p.to 28
B) fuori dall'abitato	nel rispetto del vigente Codice della Strada	
- Distanza dal perimetro di zona	= 10,00 ml.	p.to 47

Gli indici di densità fondiaria ed il relativo volume realizzabile (p.to 46 del Manuale d'Uso) per nuove edificazioni per abitazioni rurali nella zona E sono i seguenti:

- a) terreni e colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq. ;
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.;
- c) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0,02 x mq.;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc. 0,01 x mq. conteggiati su non più di 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 x mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempre che la superficie su cui ricade la costruzione, senza soluzione di continuità, costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del comma 17 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui ai commi 10, 12, 14 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti; nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture ed attrezzature al servizio dell'azienda agricola di cui al paragrafo 3 del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

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

## 6) TAVOLA SINOTTICA MODALITA' DI ATTUAZIONE / LIVELLI DI INTERVENTO PER CLASSI DI EDIFICI E FIGURA DEL RICHIEDENTE

Livelli di intervento	Edifici senza prescrizioni specifiche		Edifici caratterizzanti il territorio Ec											
	soggetto proponente		soggetto proponente											
	proprietario del fondo (par.fo 4 lettera f)	imprenditore agricolo, ecc.. (paragrafo 4 lettere a,b,c,d,e)	imprenditore agricolo, coltivatore diretto, azienda agricola, proprietario del fondo (paragrafo 4 lettere a,b,c,d,e,f)											

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
manutenzione straordinaria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Restauro	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Restauro con modesto ampl.										A	A			
Ristrutturazione tipo "A"	C	C	C	C	C	C	C	C	C			C		
Realizzazione sup. accessoria	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Ristrutturazione tipo "H"	CA	CA												
Riuso	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Nuova edificaz. Resid. rurale		CA												
nuova edificaz. Strut. e attrez. Per l'azienda agr.		CA												

Legenda:

A = Autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio di Attività

C = Concessione edilizia

CA = Concessione edilizia con atto trascritto per ampliamenti "una tantum";

CI = Concessione con atto di impegno ai sensi del 7° comma dell'art.25 L.R. 56/77

## 7) ATTIVITA' AMMESSE

*Negli interventi di nuova edificazione:  
esclusivamente la destinazione agricola e la residenza ad essa connessa sancite dall'atto d'impegno  
di cui al comma 7 dell'art. 25 l.r. 56/77 e s.m.*

- Attività connesse alla conduzione del fondo agricolo ed alla trasformazione e lavorazione dei prodotti del fondo in genere;
- residenza
- *artigianato, limitatamente ai volumi esistenti e comunque non oltre i 200 mq complessivi anche se gli stessi presentano superfici superiori;*
- *commercio limitatamente ai volumi esistenti e comunque non oltre i 200 mq complessivi anche se gli stessi presentano superfici superiori;*
- *ristorazione e pubblici esercizi limitatamente ai volumi esistenti o parte di essi;*
- attività di agriturismo così come definite dalle vigenti leggi regionali;
- forme di produzione e trasformazione di prodotti agricoli;
- attività di allevamento di specie animali ed attrezzature ad esse connesse (stalle, maneggi ecc.);
- attività di commercializzazione dei beni agricoli e di allevamento, prodotti dal fondo .

Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione dei prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa.

## 8) NORME GENERALI DI CARATTERE ARCHITETTONICO

Negli interventi in zona agricola si dovranno tenere presente le caratteristiche architettoniche dell'edificazione storica come definite nei seguenti punti del Manuale d'Uso:

- area appenninica Ea : p.to 54
- area collinare Ec : p.to 56
- area di pianura Ep : p.to 57

In particolare tutti gli interventi si dovranno inserire armonicamente nel contesto, a tal fine si specifica che:

- la composizione dei volumi, la tessitura delle superfici e la grana dei materiali dovranno integrarsi armonicamente nel contesto;
- **la struttura del tetto potrà essere realizzata in C.A. o in legno e per il manto di copertura potranno essere utilizzati coppi tradizionali, coppi di grecia, tegole marsigliesi o comunque tegole in laterizio di colore naturale, la finitura esterna ad intonaco a frattazzo fine, pietra a vista o mattoni; con la sola eccezione degli edifici funzionali alla azienda agricola, per i quali il progettista potrà proporre l'utilizzo di materiali alternativi a quelli sopracitati garantendo comunque l'integrazione nel contesto caratterizzato (p.to 60 del Manuale d'uso);**
- i muri di contenimento se realizzati in calcestruzzo, dovranno essere rivestiti in pietrame, realizzato con foggia tradizionale. Le opere murarie finalizzate a nuove edificazioni non potranno elevarsi per più di mt.3,00; qualora sia necessario eseguire terrazzamenti, ogni singolo manufatto murario dovrà soggiacere all'interno della linea inclinata di 45° rispetto all'orizzontale tangente alla sommità del muro più a valle; l'elevazione totale, di norma, non sarà maggiore di ml.6,00.

Per motivate esigenze tecniche o per particolari situazioni morfologiche, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Integrata, potrà autorizzare soluzioni alternative prescrivendo comunque il rivestimento in pietra.

## **9) NORME PARTICOLARI**

Sugli edifici in contrasto con le attività ammesse per l'area sono consentiti i seguenti livelli di intervento:

- manutenzione ordinaria (p.to 6 del Manuale d'Uso);
  - manutenzione straordinaria (p.to 7 del Manuale d'Uso);
  - ristrutturazione di tipo "A" (p.to 10 del Manuale d'Uso);
- per edifici esistenti a destinazione d'uso produttiva:
- ristrutturazione edilizia di tipo "D" (p.to 49 del Manuale d'Uso).

E' inoltre ammessa, su tutti gli edifici compresi gli edifici caratterizzanti il tessuto urbano o il territorio, la realizzazione di porticati privati (p.to 41 del Manuale d'Uso) fino alla concorrenza massima del 50% della superficie coperta da considerarsi al netto dei porticati esistenti e di progetto;

La realizzazione dovrà essere coerente con i caratteri tipologici, costruttivi, di composizione dei volumi e con l'uso dei materiali dell'area caratterizzata.

## CAPO V – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

### Art. 29 – Aree per attività agricole (E).

In queste aree il P.R.G. controlla gli interventi ai fini della valorizzazione e sviluppo dell'attività agricola produttiva e "part-time", alla incentivazione della presenza stabile dell'uomo come presidio del territorio, della conservazione e recupero degli immobili esistenti e dei caratteri architettonici del patrimonio edilizio esistente e favorisce il potenziamento e dell'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Il P.R.G. suddivide l'intero territorio agricolo comunale in tre aree diverse in funzione delle caratteristiche orografiche dell'uso del suolo, delle colture nonché delle caratteristiche architettoniche del patrimonio edilizio esistente e precisamente:

- area Ea: area appenninica
- area Ec: area collinare
- area Ep: area di pianura

Le destinazioni ammesse nelle aree per attività agricola sono:

- negli interventi di nuova edificazione:
  - esclusivamente la destinazione agricola e la residenza ad essa connessa sancite dall'atto d'impegno unilaterale di cui al comma 7 dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. nonché le attività connesse alla conduzione del fondo agricolo ed alla trasformazione e lavorazione dei prodotti del fondo in genere: rimessaggio attrezzature e mezzi agricoli, stoccaggio lavorazioni e trasformazione dei prodotti agricoli;
  - l'attività di agriturismo così come definite dalle vigenti leggi regionali;
  - le forme di produzione e trasformazione di prodotti agricoli;
  - l'attività di allevamento di specie animali ed attrezzature ad esse connesse (stalle, maneggi ecc.);
- l'attività di commercializzazione dei beni agricoli e di allevamento, prodotti dal fondo.
- negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:
  - la residenza
  - l'artigianato, limitatamente ai volumi esistenti e comunque non oltre i 200 mq complessivi anche se gli stessi presentano superfici superiori;
  - il commercio, nella forma di esercizi di vicinato, limitatamente ai volumi esistenti e comunque con superficie non oltre i 200 mq complessivi anche se gli stessi presentano superfici superiori;
  - le attività direzionali, la ristorazione e i pubblici esercizi limitatamente ai volumi esistenti o parte di essi;

Gli interventi che comportano un incremento di carico urbanistico, siano essi residenziali, artigianali, produttivi, direzionali e turistico-ricettivi, ma diversi da quelli finalizzati alle attività agricole, comportano l'individuazione di aree a standard di cui si permette la monetizzazione totale.

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione dei prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa.

In tali aree sono pertanto ammessi, salvo diverse prescrizioni previste nella normativa relativa alle singole aree territoriali omogenee, i seguenti tipi di intervento, indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti:

- a) manutenzione ordinaria (art. 36) e straordinaria (art. 37);
- b) restauro (art. 39) e risanamento conservativo (art. 40);
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1);
- d) ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola (art. 41.5);
- e) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- f) realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- g) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali per gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29.04.2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 01.09.1967 ed il 04.12.1977 nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003; il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali è ammesso anche per gli edifici rurali che sono stati oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia successivamente a tale data;

- h) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali e/o agrituristici degli edifici rurali nell'osservanza del 10° comma dell'art. 25 della Legge Urbanistica Regionale; per tali interventi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto di interventi devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; l'esistenza o la realizzazione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'agibilità; per gli usi agrituristici valgono i disposti della L.R. n. 31/85 e L.R. 38/95 e s.m.i.;
- i) ampliamenti una-tantum delle unità abitative in ragione di 10 mq. di Sul sono ammessi anche negli edifici caratterizzanti il territorio; tali ampliamenti sono finalizzati a migliorare la qualità abitativa degli edifici mediante la costruzione o l'ampliamento dei servizi igienici;
- l) realizzazione, su tutti gli edifici residenziali aventi Sul > di 60 mq. compresi gli edifici caratterizzanti il tessuto urbano o il territorio, di porticati privati fino alla concorrenza massima del 40% della superficie coperta da considerarsi al netto dei porticati esistenti e di progetto; la realizzazione dovrà essere coerente con i caratteri tipologici, costruttivi, di composizione dei volumi e con l'uso dei materiali dell'area caratterizzata; per porticato privato si intende la porzione del piano terreno di un fabbricato o, per particolari situazioni orografiche e conseguenti tipologie a gradoni, anche di piani non terreni, aperta almeno su due lati, la cui copertura è costituita da tetto o da eventuali piani superiori; inoltre può essere una costruzione a sè stante posta nelle immediate vicinanze del/i fabbricato/i al quale si riferisce ed è inerente;
- m) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- n) costruzione di autorimesse, ad esclusivo servizio di unità abitative di Sul maggiore o uguale a mq. 60, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 46;
- o) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 48 delle presenti norme, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 48;
- p) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purchè ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato;
- q) piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura finalizzate alla conduzione dei fondi agricoli aventi superficie non inferiore a mq. 7.000 (computando anche appezzamenti non contigui purché entro il territorio comunale e purché il lotto, su cui dovrà sorgere l'edificio, abbia una superficie accorpata di 3.500 mq.) e non facenti parte di un'azienda agricola o proprietà su cui insistono altri fabbricati; le costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,003$  mq/mq. fino ad un massimo di Sul di 25,00 mq.;
  - altezza massima della costruzione:  $H = 3,50$  m.;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s$  come indicato all'art. 17;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 42;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come indicato all'art. 42;
- la tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde e il manto di copertura dovrà essere in coppi o in tegol-coppo; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G. prescrive che tali costruzioni non possano essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possano essere ricavati servizi igienici; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di asservimento e dell'atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art. 25 commi 7° e 8° della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- r) riedificazione di edifici esistenti: tale intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno, nel rispetto delle distanze e delle altezze massime previste nell'area in cui ricade, in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio" fatte salve tutte le verifiche e indagini puntuali ai sensi del D.M. 11.03.1988 e con la realizzazione di interventi di mitigazione della pericolosità. Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.

L'intervento di "ristrutturazione edilizia di edifici in area agricola" (art. 41.5) non è consentito su nessun edificio caratterizzante il territorio ricadente in aree per attività agricole.

Sono inoltre ammesse nuove costruzioni per le abitazioni e per le infrastrutture a servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, ecc., quando il permesso di costruire è richiesto dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) Imprenditori agricoli ai sensi della L.R. n. 153 del 9 maggio 1975, della Legge n. 352 del 10 maggio 1976 e delle L.R. n. 27 del 12 maggio 1975 e n. 18 del 23 agosto 1982, anche quali soci di cooperative;
- b) Proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) Imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63 del 12 ottobre 1978 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Per i soggetti di cui al precedente comma, lettere a), b), c), è permesso, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo, il cambio di destinazione e l'ampliamento in eccedenza alle esigenze della famiglia, qualora sia garantita, in conformità al comma successivo, la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12.10.1978, dal Titolo IV della L.R. 31/85 e succ. mod. ed int. e dalla L.R. 38/95; quantitativamente dovranno essere rispettate le leggi di settore.

Il rilascio del permesso di costruire, per gli interventi di cui ai commi 5°, lettera q), 7° e 8°, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., il vincolo di trasferimento di cubatura o di superficie utile lorda di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

In tutte le aree agricole è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

Ai fini della definizione del volume edificabile, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione sia almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata.

Il volume edificabile e/o la superficie coperta sono computati per ogni azienda agricola al lordo degli edifici esistenti.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dei commi 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 13°, 15°, 16°, 17°, 18°, 19°, 20° dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni devono essere riferiti all'intera azienda agricola e non devono, nel complesso, superare un volume di 1.500 mc..

Nelle eventuali costruzioni di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni adibite all'allevamento di polli, conigli, suini e avicoli e cunicoli in genere, dovranno essere insediati ad almeno 200 m., in linea d'aria, dalle aree residenziali previste dal P.R.G. e a m. 50 dai confini di proprietà e dall'asse delle strade comunali;
- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10, se di altri, m. 50;
- le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare non meno di 20 m. dalle abitazioni di proprietà e non meno di 70 m. dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana rurale.

Tutti gli interventi interni alle aree per attività agricole si dovranno inserire armonicamente nel contesto ambientale; a tal fine si specifica che:

- la composizione dei volumi, la tessitura delle superfici e la grana dei materiali dovranno integrarsi armonicamente nel contesto ambientale;
- la struttura del tetto potrà essere realizzata in c.a. o in legno e per il manto di copertura potranno essere utilizzati coppi tradizionali, coppi di greca, tegole marsigliesi o comunque tegole in laterizio di colore naturale, la finitura esterna potrà essere ad intonaco a frattazzo fine, pietra a vista o mattoni; per gli edifici funzionali alla azienda agricola, il progettista potrà proporre l'utilizzo di materiali alternativi a quelli sopracitati garantendo comunque l'integrazione nel contesto caratterizzato;
- i muri di contenimento se realizzati in calcestruzzo, dovranno essere rivestiti in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio; tali manufatti non potranno elevarsi per più di mt. 3,00; qualora sia necessario eseguire terrazzamenti, ogni singolo manufatto murario dovrà

soggiacere all'interno della linea inclinata di 45° rispetto all'orizzontale tangente alla sommità del muro più a valle; l'elevazione totale, di norma, non sarà maggiore di ml. 6,00. Per motivate esigenze tecniche o per particolari situazioni morfologiche, sentita la Commissione Edilizia, potranno essere autorizzate soluzioni alternative prescrivendo comunque rivestimenti conformi a quanto disposto dal Regolamento Edilizio.

Il P.R.G. individua, in relazione ai caratteri del territorio agricolo, quattro aree territoriali omogenee:

Area agricola di pianura (Ep) e Area agricola collinare (Ec).

In entrambe queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 7° comma del presente articolo):
  - terreni a colture protette in serre fisse:  
If = 0,06 mc/mq;
  - terreni a colture orticole o floricole:  
If = 0,05 mc/mq;
  - terreni a colture legnose specializzate:  
If = 0,03 mc/mq;
  - terreni a seminativo e prato permanente:  
If = 0,02 mc/mq;
  - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:  
If = 0,01 mc/mq;
  - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:  
If = 0,001 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature al servizio dell'agricoltura:
  - Uf = 0,12 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: Rc = 10%;
- rapporto di utilizzo del sottosuolo per locali interrati: 100% della Sc;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 7,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 17;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42;
- distanza della costruzione dal perimetro di zona: m. 10,00.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al 7° comma del presente articolo, purchè il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,10 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di superficie coperta: Rc = 8%;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 7,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 17;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.

Sono ammessi gli ampliamenti di cui al comma 5°, lettera l) del presente articolo solo per i seguenti edifici caratterizzanti il territorio:

- Aree agricole di pianura: edifici 9, 10, 13, 18
- Aree agricole di collina: edifici 8, 9, 21, 31

L'intervento di restauro (art. 39) è consentito, nel caso di edifici caratterizzanti il territorio ricadenti nelle aree agricole di pianura o collinare, sui seguenti edifici:

- Aree agricole di pianura: edifici 4, 11, 12, 20
- Aree agricole di collina: edifici 11, 12, 20, 34

L'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1) è consentito, nel caso di edifici caratterizzanti il territorio ricadenti nelle aree agricole di pianura o collinare, unicamente sui seguenti edifici:

- Aree agricole di pianura: edifici 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22
- Aree agricole di collina: edifici 1 (Villa Lea), 2 (Villa Lea), 3 (Villa Lea), 4 (Villa Lea), 5 (Villa Lea), 6, 7, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40 (C.na Linarolo), 41, 42, 43

Negli interventi interni all'area agricola di pianura si dovranno tenere presenti le caratteristiche architettoniche dell'edificazione storica aventi i seguenti caratteri distintivi da tutelarsi nei progetti di recupero e da considerare come indicazioni progettuali per le nuove realizzazioni:

- composizione di volumi semplici, connessi o separati disposti a creare un cortile o aia centrale, impianti vari a C e ad L, spesso l'edificio si compone di parte residenziale e parte a fienile con conseguente disegno del prospetto, a volte presenza di edificio specializzato a fienile;
- elementi strutturali: pilastri in mattoni a vista o intonacati;
- copertura a due o quattro falde;
- finiture esterne: serramenti in legno, sistema di oscuramento in legno a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo fine;
- nei complessi rurali, a volte, l'edificio residenziale principale si differenzia dai restanti per le finiture più accurate tipo: cornicione in cotto a vista, copertura a quattro falde, abbaini e camini anche decorati ed in mattoni a vista, presenza a volte sul prospetto principale di terrazzino a segnare l'asse di simmetria delle aperture del prospetto e contemporaneamente a segnalare e coprire l'ingresso.

I prospetti sono a volte arricchiti dall'uso della facciata dipinta.

Negli interventi interni all'area agricola collinare si dovranno tenere presenti le caratteristiche architettoniche dell'edificazione storica aventi i seguenti caratteri distintivi da tutelarsi nei progetti di recupero e da considerare come indicazioni progettuali per le nuove realizzazioni:

- disposizione sul terreno in genere a mezza costa e con orientamento dell'asse principale nord-sud compatibilmente all'orografia del terreno;
- composizione dei volumi semplice, manica in genere non oltre i 6,00 metri, spesso l'edificio si compone di parte residenziale e parte a fienile con conseguente disegno del prospetto;
- copertura a due o quattro falde;
- finiture esterne: serramenti in legno, sistema di oscuramento in legno a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo fine;
- a volte sull'edificio principale prospetti arricchiti da facciate dipinte;
- uso del verde: esemplare di alto fusto nelle immediate vicinanze dell'edificio.

#### Area agricola appenninica (Ea).

In quest'area si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 7° comma del presente articolo e fino ad un massimo di 500 mc. di residenza per ogni azienda agricola):
  - terreni a colture protette in serre fisse:  
If = 0,06 mc/mq;
  - terreni a colture orticole o floricole:  
If = 0,05 mc/mq;
  - terreni a colture legnose specializzate:  
If = 0,03 mc/mq;
  - terreni a seminativo e prato permanente:  
If = 0,02 mc/mq;
  - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:  
If = 0,01 mc/mq;
  - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:  
If = 0,001 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature al servizio dell'agricoltura:
  - Uf = 0,10 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: Rc = 8%;
- rapporto di utilizzo del sottosuolo per locali interrati: 100% della Sc;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 7,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 42, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 17;

- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42;
- distanza della costruzione dal perimetro di zona: m. 10,00.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al 7° comma del presente articolo, purchè il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,05$  mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di superficie coperta:  $R_c = 5\%$ ;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli):  $H = m. 7,50$ ;
- distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come indicato all'art. 42, salvo diverse prescrizioni al presente articolo;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  come indicato all'art. 17;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 42.

L'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 41.1) è consentito, nel caso di edifici caratterizzanti il territorio ricadenti nell'area agricola appenninica, unicamente sugli edifici contrassegnati con i numeri 2, 3, 4, 7, 8, 9 mentre sugli edifici contrassegnati con i numeri 1, 5, 6 è consentito l'intervento di restauro (art. 39).

Negli interventi interni all'area agricola appenninica si dovranno tenere presenti le caratteristiche architettoniche dell'edificazione storica aventi i seguenti caratteri distintivi da tutelarsi nei progetti di recupero e da considerare come indicazioni progettuali per le nuove realizzazioni:

- disposizione sul terreno in genere parallelo alla massima pendenza;
- composizione dei volumi semplice, manica in genere non oltre i 6,00 metri, a volte composizioni di più volumi di medesima dimensione e forma ma di diversa altezza, in genere accorpati;
- composizione dei prospetti: a semplici aperture di dimensioni ridotte;
- finiture esterne: serramenti in legno, sistema di oscuramento in legno ad anta piena, intonaco grezzo.

#### Aree boscate.

Il P.R.G., all'interno delle aree per attività agricole, individua nella cartografia di piano con apposita simbologia le aree boschive ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 5, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i..

Tali aree hanno funzione di salubrità ambientale nelle quali sono vietate nuove costruzioni e opere di urbanizzazione, ad eccezione della realizzazione di quelle strettamente necessarie alle unità abitative esistenti e/o di interesse pubblico.

Tali aree, pur essendo inedificabili, possono essere computate ai fini del calcolo della capacità edificatoria trasferibile in un'altra area agricola non individuata tra le aree boscate.

Le aree individuate come boscate sono vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/99, art. 146, lettera g).

Sugli edifici esistenti all'interno di queste aree sono ammessi gli interventi elencati al comma 5° del presente articolo, nel rispetto delle seguenti caratteristiche costruttive:

- tetti: a falda con struttura del tetto che potrà essere realizzata in c.a. o in legno; per il manto di copertura potranno essere utilizzati coppi tradizionali, coppi di greca, tegole marsigliesi o comunque tegole in laterizio di colore naturale; qualora preesistano coperture in losa di pietra a spazzo o scandole in legno, esse dovranno essere mantenute;
- gronde e pluviali: in rame;
- comignoli: restauro e recupero dei preesistenti, ove non presenti riproposta dei comignoli caratteristici in muratura di pietra o di mattoni a vista o intonacati;
- prospetti: in pietra a vista o intonacati a frattazzo fine o rustico di granulometria tradizionale;
- aperture: di dimensioni ridotte di tipo tradizionale;
- infissi: in legno con sistema di oscuramento ad anta piena pigmentato e successivamente verniciato non lucido.

#### Aree coltivate a vigneti D.O.C. e/o D.O.C.G..

La variante strutturale al P.R.G. anno 2003 individua con apposita simbologia, che si sovrappone alle aree Ec, Ep, Ea precedentemente normate, le aree coltivate a vigneto D.O.C. e/o D.O.C.G.. Queste sono le aree che, sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio della Provincia di Alessandria, sono coltivate a vigneto a "Denominazione di Origine Controllata" e/o a "Denominazione di Origine Controllata e Garantita" per i vitigni del Dolcetto d'Ovada,

Barbera del Monferrato, Cortese dell'Alto Monferrato, Monferrato Rosso e Piemonte Chardonnay.

Per tali aree, qualora fossero oggetto di domanda di permesso di costruire per la realizzazione di nuovi fabbricati, dovranno essere verificate le colture in atto, documentate da fotografie e perizie; ed esse, qualora risultassero coltivate a vigneto D.O.C. o D.O.C.G., saranno da considerarsi inedificabili pur concorrendo alla capacità edificatoria dell'azienda agricola con gli indici previsti per le colture in atto.

Art. 62.1 – Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

A) Interventi edilizi ricadenti in Classe I

La Classe I non pone prescrizioni di carattere geologico; sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle norme urbanistiche, nel rispetto del D.M. 11.03.88.

B) Interventi edilizi ricadenti in Classe II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini e la relazione idrologico-idraulica, ove richiesta, dovranno illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in settori dove la pericolosità deriva dall'acclività e /o da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 dovranno essere mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

La verifica delle condizioni di stabilità deve essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso laddove le condizioni geostrutturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.).

Per gli interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimali a porzioni già edificate o parzialmente edificate, dovranno essere verificate altresì i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente. Laddove le indagini evidenzino possibili interferenze negative con l'esistente, ovvero le nuove opere in progetto (scavi) possano generare condizioni di instabilità di versante occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento a difesa dell'esistente prima di realizzare le nuove opere.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in aree dove la pericolosità deriva da scarso drenaggio e/o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub-affiorante, dovrà essere subordinata a indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni.

Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori.

Non sono ammessi piani interrati sottofalda; la realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque).

C) Interventi edilizi ricadenti in Classe III

La Classe III comprende settori prevalentemente ineditati o con presenza di isolati edifici (non differenziati cartograficamente) dove per le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare situazioni locali a minore pericolosità potenzialmente riconducibili alla Classe II. In assenza di ridefinizione a scala di maggiore dettaglio (1:5.000 – 1:2.000) che può essere rinviata a future revisioni del piano o varianti strutturali, a livello normativo per la Classe III valgono le considerazioni di cui alla Classe IIIa.

D) Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIA

Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o quiescente, sono ammessi ampliamenti funzionali e ristrutturazione (a, b, c, d, Art. 13 L.R. 56/77 s.m.i.)

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di studi di *compatibilità geomorfologica* comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, validati dall'Amministrazione Comunale (art.9 N.d.A. P.A.I.)

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono, altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative). Nel caso di modesti interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.

In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi l.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per le abitazioni isolate, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati 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.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili, e la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, non altrimenti localizzabili, saranno consentiti 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.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77.

E) Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIB

La Classe III b identifica porzioni di territorio edificate ed aree intercluse interessate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione dell'edificato esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale.

In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è ammessa la realizzazione di ampliamenti funzionali e ristrutturazione.

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

I cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento di carico antropico (nuove unità abitative), sono ammessi solo a seguito della realizzazione di opere e/o accorgimenti tecnici e interventi manutentivi tali da consentire la minimizzazione della pericolosità, sulla scorta di adeguate indagini.

Il cambio di destinazione d'uso viene accordato a seguito della realizzazione e verifica di tali opere.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere.

In assenza o parziale realizzazione delle opere infrastrutturali di mitigazione della pericolosità, ad esclusione delle aree ricadenti in perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa, Ee), sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, intendendo per aumento del carico antropico la realizzazione di nuove unità abitative (a, b, c, d, L.R. 56/77 s.m.i.).

Sono pertanto ammessi gli adeguamenti che consentano un più razionale utilizzo degli edifici esistenti, gli adeguamenti igienico funzionali.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti nuove opere o nuove costruzioni potrà essere avviata solo a seguito del completamento degli interventi necessari alla minimizzazione della pericolosità dell'area.

Nel caso in cui gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino unicamente la necessità di interventi manutentivi, per quanto riguarda la realizzazione di opere esterne al lotto da edificare e, altresì, risultino determinanti ai fini della stabilità e minimizzazione della pericolosità interventi strettamente connessi alla nuova costruzione (fondazioni profonde, corpi di sostegno la cui realizzazione sia legata alla formazione degli scavi di imposta degli edifici, ecc.), il permesso di costruire potrà essere contestuale a quello delle opere infrastrutturali.

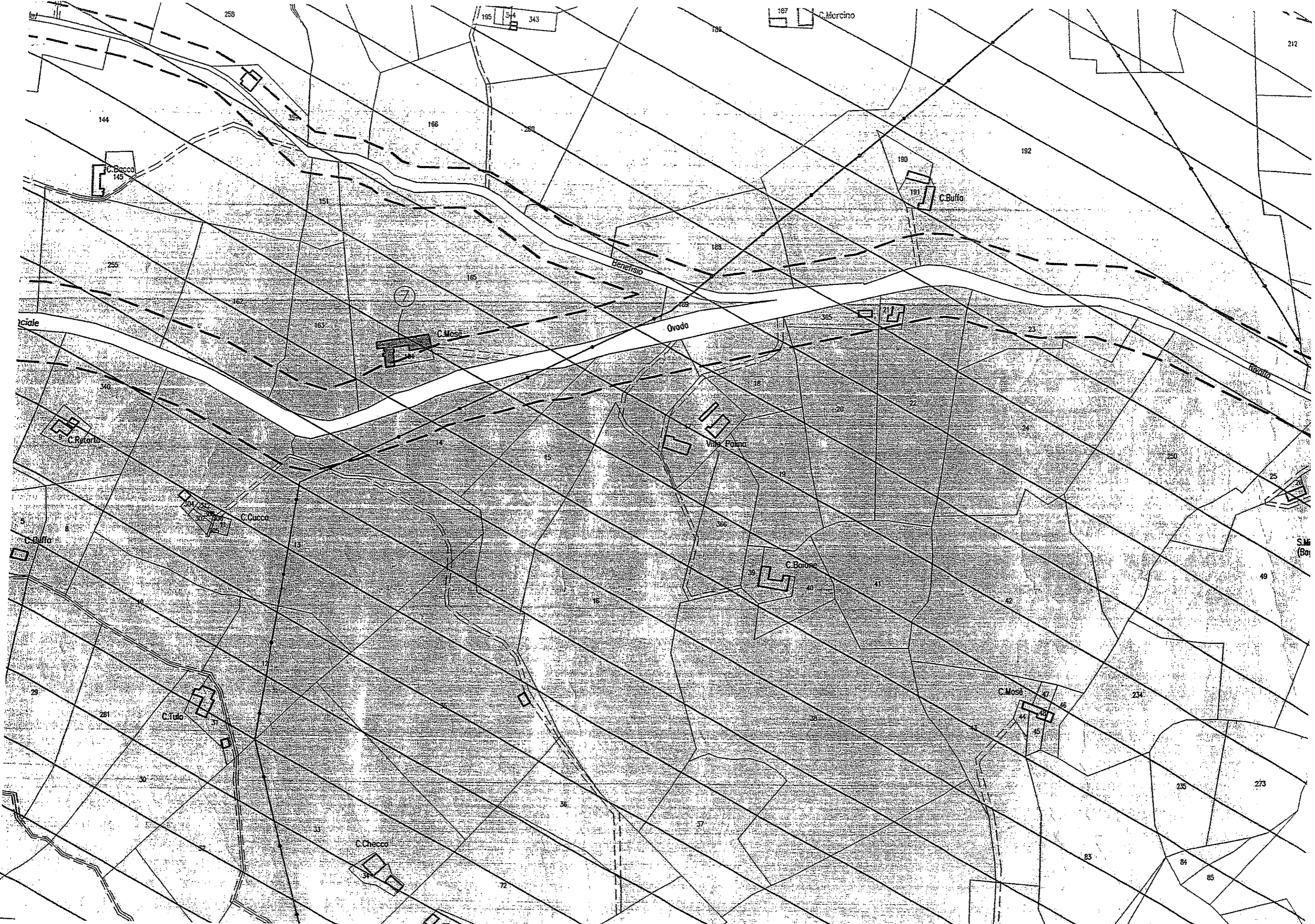
In ogni caso l'agibilità / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento della funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Nel caso di dissesti a carattere locale interessanti porzioni di fabbricati e, laddove gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino la necessità di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di fondazioni indirette e/o adeguate opere di sostegno (muro su pali e tiranti) ove non praticabile la rilocalizzazione è possibile la demolizione e la ricostruzione in loco.

Nelle aree esondabili le verifiche idrauliche dovranno essere estese ad ambiti circostanti sufficientemente ampi per valutare anche gli effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere sull'edificato esistente, in ogni caso l'agibilità / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento dell'efficienza delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Le opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potranno essere gestite direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

All'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.



C. Marcino

C. Buffa

C. Mose

Villa Panno

C. Barone

C. Cucco

C. Tolo

C. Checco

Benefisio

Ovoda

Rovilla

S. M. (Ber)

144

258

166

280

188

192

180

151

165

188

255

162

163

365

23

340

16

20

22

24

250

25

C. Rotori

15

19

49

C. Buffa

16

366

42

29

281

12

13

39

40

41

47

46

234

235

273

83

84

85

72

57

195 344 345

197

