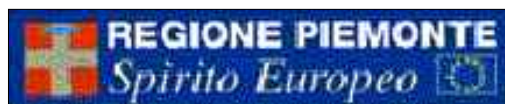




COMUNE DI CANNERO RIVIERA



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI CANNERO RIVIERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE "S.U.E. 11" - ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

ESTRATTO N.T.A.

PROGETTO PRELIMINARE

DELIBERA COMUNALE del 15/11/2023 n° 28 e del 14/06/2023 n° 12

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA COMUNALE del _____ n° _____ RESA ESECUTIVA IL _____

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel. 0324 249322

Visti:

Elaborato:

B

Data: APRILE 2024

Il Sindaco:

Il responsabile del procedimento

SOMMARIO

SOMMARIO	1
NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME	3
ART. 3.2.3 - AREE EDIFICATE ESISTENTI – AREE SATURE	4
- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE SATURE ENTRO IL PERIMETRO DELLE ZONE DI RECUPERO	4
- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE SATURE ENTRO IL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO	5
- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO	6
- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE AGRICOLE	6
ART. 4.1.2 – PARCHI PRIVATI DI VALORE AMBIENTALE VINCOLATI A VERDE PRIVATO	8
ART. 4.3.5. – CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE	9
- CLASSE I	10
- CLASSE II	10
- CLASSE IIA	10
- CLASSE IIB	11
- CLASSE IIC	11
- CLASSE IID	11
- CLASSE III	12
- CLASSE IIIA	12
- CLASSE IIIB	14
- CLASSE IIIB1 (IIIB4 come da Nota Tecnica Esplicativa)	14
- CLASSE IIIB2 (IIIB3 come da Nota Tecnica Esplicativa)	15
- CLASSE IIIB3 (IIIB3 come da Nota Tecnica Esplicativa)	15
- CLASSE IIIB4 (IIIB2 come da Nota Tecnica Esplicativa)	16
- CLASSE IIIB5 (IIIB3 come da Nota Tecnica Esplicativa)	16
- CLASSE IIIB6 (IIIB2 come da Nota Tecnica Esplicativa)	16
- CLASSE IIIB7 (IIIB3 come da Nota Tecnica Esplicativa)	17
- CLASSE IIIB8	17
- CLASSE III INDIFFERENZIATA	18
ART. 5.1.1 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	19
ART. 5.2 – NORME QUADRO PER LE AREE SOGGETTE A S.U.E.	20

NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME

Si riporta ora lo stralcio delle norme riguardanti le aree oggetto di variante. Per le modifiche apportate dalla presente variante, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste

per il testo inserito

~~secondo le procedure previste~~

per il testo stralciato

(...)

ART. 3.2.3 - AREE EDIFICATE ESISTENTI – AREE SATURE

Sono costituite dalle parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla continuità di lotti completamente edificati; se ne prevede il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi conservativi del patrimonio edilizio esistente limitati alla razionalizzazione funzionale.

- TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

Nelle aree sature sono ammessi tutti gli interventi conservativi di recupero ed adeguamento funzionale:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Restauro conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A;
- Ristrutturazione edilizia di tipo B;

- Demolizione senza ricostruzione;
- Demolizione con ricostruzione (nuova costruzione);
- Ricostruzione di edifici parzialmente distrutti;
- Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza;- Modificazione della destinazione d'uso. - Ampliamenti e sopraelevazioni.

- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE SATURE ENTRO IL PERIMETRO DELLE ZONE DI RECUPERO

Gli edifici esistenti all'esterno del perimetro dei N.A.F. ed entro il perimetro delle zone di recupero possono essere oggetto di interventi diretti (con concessione singola) o di Piani di recupero di singoli edifici o di ambiti più estesi.

Sono ammessi, subordinatamente al contestuale reinserimento ambientale ed alla coibentazione del fabbricato, qualora le opere riguardino l'intero edificio, gli interventi diretti di ristrutturazione di tipo B e d'ampliamento entro i seguenti limiti, con il minimo di m² 25 di s.l.p.:

- ampliamento del 30% per gli edifici fino a 500 m³ compresi;
- ampliamento del 20% per gli edifici superiori a 500 m³ fino a 1000 m³ compresi; - ampliamento del 10% per gli edifici superiori a 1000 m³

- MODALITÀ DI INTERVENTO

Le modalità d'intervento sono costituite dall'intervento edilizio diretto: presentazione di D.I.A. o richiesta di permesso di costruire secondo le disposizioni del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

- PARAMETRI

- Rapporto di copertura Rc = 50%
- Altezza massima Hmax = non oltre un piano rispetto all'esistente e, comunque, non superiore all'altezza prevalente di zona (per le aree a valle della SS 34 e confinanti con essa, l'altezza al colmo non deve oltrepassare di cm 50 il piano stradale)

- Distanza dai confini di proprietà $D_c = 5,00$ m
- Distanza tra le pareti finestrate $D_{pf} = 10,00$ m
- Distanza dalle strade $D_s =$ secondo quanto previsto nel paragrafo Aree per la viabilità (art. 3.1)

Per gli altri parametri valgono le norme del Codice Civile

Gli edifici ambientalmente pregevoli, intendendo come tali quelli classificati quali "Edifici di interesse ambientale esterni ai centri storici", individuati all'esterno dei N.A.F. ed entro il perimetro delle zone di recupero, sono soggetti ad interventi diretti limitati alla ristrutturazione di tipo B ed all'ampliamento entro i limiti del 10% con il minimo di m^2 25 di s.l.p., analogamente ai più contenuti interventi consentiti per gli edifici esistenti nelle aree vincolate a verde privato, salvo che la qualità del progetto renda architettonicamente accettabili le entità volumetriche previste per gli interventi normali.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con piano di recupero per le aree costituenti un intorno urbanistico significativo, il cui perimetro, è determinato (*i parametri di utilizzazione e le aree standard da reperire o monetizzare sono determinati*) con deliberazione del consiglio comunale. I parametri da osservarsi sono quelli di cui al comma precedente. Le aree a parcheggio dovranno essere reperite quantomeno secondo i minimi di legge prescritti.

Nel caso di edifici con più unità immobiliari l'ampliamento del 10% riferito all'intero edificio richiede l'assenso scritto di tutti i proprietari.

- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE SATURE ENTRO IL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

Gli edifici esistenti nelle aree sature all'esterno del perimetro delle zone di recupero ed entro il perimetro del centro abitato possono essere oggetto di interventi diretti (con concessione singola).

Sono ammessi, subordinatamente al reinserimento ambientale ed alla coibentazione dell'intero edificio, qualora le opere riguardino l'intero fabbricato, gli interventi diretti di ristrutturazione di tipo B e di ampliamento, entro i seguenti limiti:

- ampliamento del 40% per gli edifici fino a 500 m^3 compresi;
- ampliamento del 30% per gli edifici superiori a 500 m^3 fino a 1000 m^3 compresi;
- ampliamento del 15% per gli edifici superiori a 1000 m^3 ;

Nel caso di edifici con più unità immobiliari l'ampliamento del 15% riferito all'intero edificio richiede l'assenso scritto di tutti i proprietari.

- MODALITÀ DI INTERVENTO

Le modalità d'intervento sono costituite dall'intervento edilizio diretto: presentazione di D.I.A. o richiesta di permesso di costruire secondo le disposizioni del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

- PARAMETRI

- Rapporto di copertura $R_c = 50\%$
- Altezza massima $H_{max} =$ non oltre un piano rispetto all'esistente e, comunque, non superiore all'altezza prevalente di zona (per le aree a valle della SS 34 e confinanti con essa, l'altezza al colmo non deve oltrepassare di cm 50 il piano stradale)
- Distanza dai confini di proprietà $D_c = 5,00$ m
- Distanza tra le pareti finestrate $D_{pf} = 10,00$ m

- Distanza dalle strade Ds = secondo quanto previsto nel paragrafo Aree per la viabilità (art. 3.1)
- Per gli altri parametri valgono le norme del Codice Civile

- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO

Gli edifici ricadenti nelle aree vincolate a verde privato, individuate lungo la sponda del lago e nelle altre parti del territorio comunale, sono soggetti ad interventi conservativi diretti, limitati alla ristrutturazione di tipo B ed all'ampliamento, entro il limite del 10% e di 100 m³ massimi, con il minimo consentito di 25 m² di s.l.p., da realizzare, per gli edifici con caratteristiche di pregio artistico e architettonico subordinatamente al reinserimento ambientale ed alla coibentazione dell'intero edificio, qualora le opere riguardino l'intero fabbricato.

In queste aree gli edifici accessori e le strutture non computabili (tettoie, ecc.), sono ammessi soltanto se interrati su tre lati ed ambientalmente compatibili.

- INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE AGRICOLE

Negli edifici, anche fortemente degradati, esistenti all'esterno del perimetro del centro edificato sono consentiti gli interventi conservativi di recupero se sussistono le seguenti condizioni:

- consistenza edilizia di almeno 28 m² di superficie lorda di pavimento
- esistenza dei muri perimetrali per più di metà del perimetro
- altezza dei muri di m 1,80 in gronda- volume è individuabile con certezza

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Restauro conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A;
- Ristrutturazione edilizia di tipo B;
- Demolizione senza ricostruzione;
- Ricostruzione di edifici parzialmente distrutti;
- Ampliamenti e sopraelevazioni (con incremento massimo pari al 10% del volume esistente e altezza massima pari a m 7,50);
- Ampliamenti e sopraelevazioni (con incremento massimo pari al 30% del volume esistente e altezza massima pari a m 7,50) solo per gli edifici contrassegnati con * sugli elaborati grafici allegati;
- Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza.

Il recupero ai fini abitativi (nei limiti sopra citati) è consentito alle seguenti condizioni:

- non richieda l'apertura di nuove strade di accesso;
- l'edificio in progetto deve avere una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 05/07/1975;

E' ammessa l'utilizzo per attività agrituristiche, nel rispetto dei parametri sopra citati.

Gli edifici agricoli dismessi di valore storico-ambientale, esistenti fuori del perimetro dei nuclei d'antica formazione, che conservano gli elementi pregevoli dell'architettura tipica della zona sono assoggettati, per quanto riguarda i tipi d'intervento ammessi, le modalità d'intervento ed i parametri, alla normativa relativa ai N.A.F. ed agli edifici esistenti nelle aree a verde privato.

Gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare:

- per la distanza dalle strade gli allineamenti esistenti;

- per la distanza dai confini il Codice civile;
- per la distanza dagli edifici le norme contenute nei parametri edilizi (art. 1.2)

(...)

ART. 4.1.2 – PARCHI PRIVATI DI VALORE AMBIENTALE VINCOLATI A VERDE

PRIVATO

- OGGETTO DELL'AREA

Aree private con piante arboree, arbustive ed erbacee che, per le loro pregevoli caratteristiche ambientali, debbono essere salvaguardate, identificate nelle tavole di piano come aree a verde privato.

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Tutte le destinazioni in atto che non risultino in contrasto con l'ambiente.

- TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

In queste aree sono ammessi gli interventi conservativi degli edifici e manufatti esistenti, nel rispetto della L. n. 1490/99 se ricadenti in aree vincolate da tali norme, con l'obbligo, in ogni caso, del mantenimento: della muratura in pietra esistente, delle caratteristiche di materiali originali e della sporgenza e caratteristiche costruttive delle gronde:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Restauro conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A;
- Ricostruzione di edifici parzialmente distrutti;
- Modificazione di destinazione d'uso se compatibile con l'edificio e con l'ambiente.
- La nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza, autorimesse e depositi perattrezzi da giardino, e l'eventuale ampliamento entro i limiti consentiti dall'art. 3.2.3 "*interventi sugli edifici esistenti nelle aree vincolate a verde privato*" delle presenti norme, sono ammissibili se dalla documentazione dello stato di fatto e dalla proposta di progetto risulta la possibilità di essere organicamente inseriti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e della morfologia dei luoghi.

È vietato l'abbattimento delle alberature esistenti, se non in caso di sostituzione di esemplari malati ed in base a specifica relazione tecnica agronomica asseverata, previa autorizzazione comunale.

- MODALITÀ D'INTERVENTO

Permesso di costruire e specifici nulla-osta ai sensi del R.D.L. n. 3267/23 e della L. n. 1490/99 nelle aree soggette a tali vincoli.

**ART. 4.3.5. – CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE
URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE**

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

- Classe I
- Classe II e sottoclassi
- Classe IIIa
- Classe IIIb e sottoclassi

- Classe III indifferenziata

Le Carte di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica riportano tale classificazione con i riferimenti alle Norme relative a ciascuna classe.

In ciascuna classe sono indicati gli interventi ammessi secondo la tipologia prevista dalla Circ. PGR n.5/SG/URB del 27/04/84 e con i seguenti simboli abbreviati.

- MO: Manutenzione ordinaria
MS: Manutenzione straordinaria
RC: Restauro e risanamento conservativo
RA: Ristrutturazione edilizia di tipo A
RB: Ristrutturazione edilizia di tipo B
AM: Ampliamento in generale
SO: Ampliamento per sopraelevazione
D: Demolizione senza ricostruzione
DC: Demolizione con ricostruzione
NC: Nuova costruzione in generale
MD: Modifica di destinazione d'uso

Ai fini della valutazione del rischio idrogeologico, alle precedenti tipologie vengono aggiunte le seguenti ulteriori specificazioni:

- NCr: Nuova costruzione residenziale
NCp: Nuova costruzione produttiva
NCa: Nuove opere costituenti pertinenze ai sensi dell'Art. 56 punto g) della L.R. n. 56/77
NCt: Nuovi impianti tecnici a servizio degli edifici esistenti ai sensi dell'Art. 56 punto f) della L.R. n. 56/77
NCs: Nuova costruzione per servizi sociali e di interesse comune con elevato carico antropico e difficoltà di evacuazione (scuole, asili, ospedali, ecc.)
NCu: Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico (parcheggi, impianti di depurazione, ecc.)
MDA: Modifica di destinazione d'uso senza aumento delle unità abitative
MDB: Modifica di destinazione d'uso con aumento delle unità abitative
DCA: Demolizione con ricostruzione senza aumento delle unità abitative
DCB: Demolizione con ricostruzione con aumento delle unità abitative
MU: Manufatti di arredo urbano

SP: Strade private
PI: Piani interrati sotto il p.c.
RS: Reinterri e scavi ai sensi dell'Art. 56, punto h della L.R.
56/77

- CLASSE I

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la Classe I riguarda « *Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988*».

Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico. L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

- CLASSE II

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe II riguarda « *Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 Marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità*».

In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto all'Art. 3 delle presenti norme, in coerenza con il D.M. 11 Marzo 1988.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono definite inoltre le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la classe II sono previste norme specifiche.

- CLASSE IIA

Tale classe riguarda zone di versante non boscate o al massimo con vegetazione d'invasione non determinate ai fini della stabilità caratterizzati sia da acclività bassa o media con locale presenza di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, sia localmente da acclività media o medio-elevata con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, generalmente terrazzate e con sufficienti opere di regimazione delle acque ruscellanti.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di circolazione di acque sotterranee e di terreni o di porzioni di substrato roccioso con caratteristiche geotecniche e geomeccaniche mediocri.

- CLASSE IIB

Tale classe riguarda zone di versante con acclività media, localmente medio-elevata originariamente boscate con substrato roccioso ricoperto da esigui spessori di coltre eluvio-colluviale o di depositi superficiali, nelle quali la trasformazione urbanistica ha modificato significativamente la morfologia e il regime delle acque ruscellanti, con presenza di opere di sostegno o di regimazione non sempre sufficientemente dimensionate.

Il livello di pericolosità naturale che ne consegue, definibile nel complesso moderato, richiede per essere superato nelle situazioni più critiche, l'esecuzione di modesti interventi locali di riassetto nell'ambito dei singoli lotti edificatori o al massimo nell'intorno significativo circostante, che abbiano come scopo il conseguimento di requisiti di sicurezza propri e nei riguardi del contesto limitrofo.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei pendii di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione delle acque sotterranee, di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di eventuali zone con substrato avente mediocri caratteristiche geomeccaniche. Nel caso di progetti che interessino anche marginalmente corsi d'acqua propriamente detti o la rete idrografica minore, potrà essere richiesta una relazione idrologica e idrogeologica in grado di confermare la compatibilità dell'intervento con la situazione di dissesto limitrofo.

- CLASSE IIC

Tale classe riguarda zone di conoide torrentizia non attive e non riattivabili per dinamica torrentizia poste in corrispondenza di orli di terrazzo di origine torrentizia che presentano caratteristiche di acclività varia.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio soprattutto in prossimità dell'orlo di terrazzo, e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei pendii di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla presenza di fenomeni di eventuale ruscellamento concentrato.

- CLASSE IID

Tale classe riguarda le aree caratterizzate da falda freatica con soggiacenza periodicamente inferiore ai 3 metri.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla presenza di falda superficiale o subaffiorante e alla possibilità di sommersione.

Inoltre le opere previste devono far riferimento a precise quote di sicurezza (riferite ad eventi con tempo di ritorno 100 anni), così definite:

- non saranno ammessi nuovi piani residenziali o produttivi al di sotto della quota 198.50 m s.l.m.;

E' ammessa la riquotatura del terreno per raggiungere le quote di sicurezza.

Quote inferiori a quelle di sicurezza per piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche saranno ammesse solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche architettoniche e funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso con l'inondabilità a tempi di ritorno inferiori al secolo.

In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni.

Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.

- CLASSE III

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe III riguarda *«Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente».*

La classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa, IIIb e III indifferenziata, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

- CLASSE IIIA

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe IIIa riguarda: *«Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'Art.31 della L.R. 56/77».*

In questa classe sono presenti aree inedificate con le seguenti caratteristiche:

- le aree di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi, e in particolare:
 - zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di possibile evoluzione;
 - fasce spondali acclivi in condizioni di incisione valliva, comprensive di franco sommitale;
 - fasce spondali con importanti effetti per la laminazione delle piene;
 - fasce spondali da destinarsi in previsione alla realizzazione di nuove opere idrauliche o all'adeguamento e alla manutenzione di quelle esistenti; - porzioni potenzialmente riattivabili della conoide del Rio Cannero.

- le fasce di versante potenzialmente soggette a dinamica gravitativa, e in particolare:
 - versanti in frana
 - versanti boscati a pendenza elevata.

- le aree litoranee inedificate poste lungo il Lago Maggiore e soggette a periodico allagamento da tracimazione lacustre con battenti d'acqua pluridecimetrici.

Nel caso della presenza in aree soggette a Classe IIIa di edifici isolati non evidenziati in cartografia, per questi si applicano le limitazioni previste alla Classe IIIb2 e IIIb3.

Nelle aree comprese in Classe IIIa sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi o di pubblica utilità;
- c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;
- f) gli attraversamenti dei rii minori e le opere di viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive previste dal P.R.G. e dai P.P.;
- g) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
- h) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati;
- i) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n.69 e del R.D. 29/7/27 n.1443, e relative strade di accesso;
- j) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali, il mantenimento delle colture agricole, o le loro trasformazioni previa idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica nei riguardi delle trasformazioni previste;
- k) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;
- l) le strutture tecniche legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa.
- m) sugli edifici rurali eventualmente esistenti, gli interventi di tipo MO, MS, RC (con esclusione della possibilità di cambio di destinazione d'uso).
- n)

Le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua classificate in Classe IIIa costituiscono "disciplina vigente nelle diverse località" ai sensi del R.D. 25/7/1904 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", così come normate dalla Circ. P.G.R. 8 Ottobre 1998 n.14/LAP/PET.

- CLASSE III B

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende:

«Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.»

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità e successivamente di controllo periodico dell'efficienza delle opere di difesa.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica e geomorfologica, sono state definite le seguenti sottoclassi di cui è normata la fruibilità urbanistica sia allo stato attuale sia a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto all'Art. 4.4.4 delle presenti norme e sia, nel caso delle classi IIIb4 e III indifferenziata, nel rispetto di particolari norme tecniche.

Per ciascuna classe è espressa la corrispondenza con le classi IIIb di cui alla N.T.E..

- CLASSE III B1 (IIIb4 come da Nota Tecnica Esplicativa)

Tale classe interessa le aree edificate localizzate lungo fasce di versante ad elevata acclività interessate da frequenti fenomeni di dinamica gravitativa o entro zone di pertinenza dell'alveo torrentizio interessate da dinamica ad elevata energia.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIb1 sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 4.4.6.3.1;
- per gli insediamenti preesistenti:
 - gli interventi del tipo MO, MS, RC, D, MDA, MU, sempre nel rispetto delle norme generali di carattere idrogeologico di cui all'Art. 4.4.5 delle presenti norme;

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno essere ammessi anche interventi del tipo RA, DCA, SP, RS e con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe IIIb, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

- CLASSE IIIb2 (IIIb3 come da Nota Tecnica Esplicativa)

Tale classe interessa le aree edificate comprese entro le zone di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi e della conoide del Rio Cannero soggette a dinamica idraulica ad energia medio-elevata o elevata.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIb1 sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 4.4.6.3.1;- per gli insediamenti preesistenti:
 - gli interventi del tipo MO, MS, RC, RA, D, MDA, MU, NCT, sempre nel rispetto delle norme generali di carattere idrogeologico di cui all'Art. 4.4.5 delle presenti norme;

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno essere ammessi anche interventi del tipo RB, SO, DCA, NCu, NCa, SP, RS e con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe IIIb, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

- CLASSE IIIb3 (IIIb3 come da Nota Tecnica Esplicativa)

Tale classe interessa le aree edificate localizzate sia su versanti o alla base degli stessi a medio-elevata acclività, potenzialmente interessabili da fenomeni di dinamica gravitativa, sia in prossimità di fasce spondali lacustri in passato interessate da avvallamenti spondali.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIb3 sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 4.4.6.3.1;
- per gli insediamenti preesistenti:
 - gli interventi del tipo MO, MS, RC, RA, D, MDA, MU, NCT, sempre nel rispetto delle norme generali di carattere idrogeologico di cui all'Art. 4.4.5 delle presenti norme;
 - i parcheggi a raso anche privati non altrimenti localizzabili.

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno essere ammessi anche interventi del tipo RB, AM (ad eccezione dell'ampliamento in sopraelevazione SO), DCA, NCu, NCa, SP, RS e con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe IIIb, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

- CLASSE IIIB4 (IIIB2 come da Nota Tecnica Esplicativa)

Tale classe interessa le aree edificate poste nel tratto medio-distale della conoide del Rio Cannero, potenzialmente soggette a dinamica a medio-bassa energia in occasione di eventi eccezionali di piena del Rio Cannero, senza opere di difesa o con opere non completamente adeguate.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe IIIB4 sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 4.4.6.3.1;- per gli insediamenti preesistenti:
 - gli interventi del tipo MO, MS, RC, RA, D, MDA, MU, NCT, NCA, sempre nel rispetto delle norme generali di carattere idrogeologico di cui all'Art. 4.4.5 delle presenti norme;

È ammessa la permanenza delle strutture a campeggio esistenti, anche con razionalizzazioni ed adeguamenti alle normative specifiche del settore, previa stesura di un Piano di Protezione Civile settoriale, che definisca le tipologie e i livelli di rischio all'interno dell'area, nonché le opere da realizzarsi per l'eliminazione o la minimizzazione del rischio stesso relativamente a ciascun impianto.

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno essere ammessi anche interventi del tipo RB, AM, SO, DCA, NC, SP, PI, RS e con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe IIIB, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

- CLASSE IIIB5 (IIIB3 come da Nota Tecnica Esplicativa)

Tale classe comprende le aree edificate, localizzate entro fasce di versante ad acclività da media ad elevata potenzialmente soggette a dinamica gravitativa, nelle quali la trasformazione urbanistica ha provocato talvolta locali aggravamenti della stabilità. Allo stato attuale vi sono ammessi:

- gli interventi ammessi all'Art. 4.4.6.3.1;- per gli insediamenti preesistenti:
 - gli interventi del tipo MO, MS, RC, RA, D, MDA, MU, RS, NCT sempre nel rispetto delle norme generali di carattere idrogeologico di cui all'Art. 4.4.5 delle presenti norme;
 - i parcheggi a raso anche privati non altrimenti localizzabili.

A seguito di verifiche puntuali della stabilità del versante, dello stato di efficienza delle opere di sostegno e della eventuale realizzazione di interventi locali di riassetto che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo RB, AM, SO, DCA, MDB, NCU, NCA, SP, PI.

- CLASSE IIIB6 (IIIB2 come da Nota Tecnica Esplicativa)

Tale classe riguarda le aree edificate, ad acclività da bassa a medio-elevata, localizzate alla base di versanti rocciosi, non sufficientemente protette da opere di difesa, potenzialmente

soggette a modesta dinamica gravitativa per crolli, ribaltamenti o rotolamenti di massi o lastre isolate.

Allo stato attuale vi sono ammessi:

- gli interventi ammessi all'Art. 4.4.6.3.1;- per gli insediamenti preesistenti:
 - gli interventi del tipo MO, MS, RC, RA, D, MDA, MU, RS, NcT sempre nel rispetto delle norme generali di carattere idrogeologico di cui all'Art. 4.4.5 delle presenti norme;
 - i parcheggi a raso anche privati non altrimenti localizzabili.

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno essere ammessi anche interventi del tipo RB, AM, SO, MDB, DCB, Nc ad eccezione delle Ncs, SP e PI con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G. che interessi le aree di classe IIIb, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

- CLASSE IIIb7 (IIIb3 come da Nota Tecnica Esplicativa)

Tale classe comprende le aree edificate localizzate entro le fasce lacustri del Lago Maggiore a valle della S.S. n. 34, soggette in occasione di piene lacustri ad allagamenti con elevato battente d'acqua a lento innalzamento a bassa o nulla energia, nonché localmente limitrofe a versanti subacquei a stabilità incerta.

In tali aree non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione del P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico atti a diminuire la pericolosità dovuta alle sommersioni lacustri.

Non sono ammessi nuovi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche al di sotto della quota 198,50 m s.l.m., con deroga solo per particolari motivazioni documentate in relazione a problematiche architettoniche e funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso con l'inondabilità a tempi di ritorno inferiori al secolo.

Non è ammessa la riquotatura del terreno per raggiungere le quote di sicurezza.

Per gli insediamenti esistenti sono ammessi: MO, MS, RC, RA, RB, D, SO, DCA, SP.

- CLASSE IIIb8

Tale classe comprende le aree edificate o parzialmente edificate situate nei lungolaghi storici e all'interno della perimetrazione delle aree urbanizzate, allagabili a seguito di tracimazioni del Lago Maggiore con tempo di ritorno minore di 100 anni, caratterizzate da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso.

In tali aree non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione del P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico atti a diminuire la pericolosità dovuta alle sommersioni lacustri.

Pertanto non saranno ammessi nuovi piani residenziali e produttivi e costruzioni accessorie e strutture tecniche al di sotto della quota 198.50 m s.l.m. e non è ammessa la riquotatura per il raggiungimento delle quote di sicurezza; sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche.

I progetti devono sempre esplicitare le condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento e gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.

In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza deve essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso.

Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.

- CLASSE III INDIFFERENZIATA

Le aree ricadenti in tale classe sono costituite da versanti boscati o ad originario utilizzo agropastorale abbandonate e invase da vegetazione, ad acclività media o medio-elevata caratterizzati da modesta propensione al dissesto per limitati fenomeni di dinamica gravitativa o legata alla dinamica torrentizia del reticolo montano.

Trattandosi di aree non interessate da nuove urbanizzazioni al presente P.R.G.C., l'analisi geomorfologica è di carattere indifferenziato ossia non perimetra analiticamente le aree interessate dai vari fenomeni presenti.

Eventuali future varianti del presente P.R.G.C. potranno consentire una diversa e più analitica classificazione di idoneità all'utilizzazione urbanistica ma solo attraverso più dettagliate indagini di tipo geologico e geomorfologico e conseguente adeguamento della carta di sintesi.

La "relazione geologica" e la "relazione geotecnica" relative alle eventuali trasformazioni degli edifici esistenti, dovranno contenere un riferimento esplicito alla compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica relativa all'area di prevista trasformazione e dell'intorno significativo circostante e che prescriva le eventuali opere di sistemazione idrogeologica da realizzarsi contestualmente all'opera edificatoria.

Allo stato attuale e per gli edifici esistenti vi sono ammessi:

- gli interventi ammessi per le classi IIIb2 se adiacenti a corsi d'acqua e IIIb3 negli altri casi.

ART. 5.1.1 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono definiti all'art.32 della L.R. n.56/77:

- a)- piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge n.1150 del 17.8.1942, e successive modifiche ed integrazioni ed agli artt.38, 39, 40 della L.R. n.56/77;
- b)- piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge n.167 del 18.4.1962 e successive modificazioni e all'art.41 della L.R. n.56/77;
- c)- piani di recupero di cui alla legge n.457 del 5.8.1978 ed alla L.R. n.56/77 art.41 bis;
- d)- piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata di cui alla L.R.56/77 artt.43;
- e)- piani tecnici per opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art.47 della L.R. n.56/77.

Nella parte di normativa riguardante gli usi del suolo sono definiti, per ciascuna area, gli interventi che sono attuabili soltanto attraverso strumenti urbanistici esecutivi.

Negli elaborati grafici di P.R.G. sono perimetrare le aree in cui sono previsti e resi obbligatori gli strumenti urbanistici esecutivi.

I contenuti, le modalità di formazione e di adozione sono definiti dal titolo V della L.R.56/77.

Con specifiche motivate deliberazioni consiliari possono essere definite porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. ai sensi dell'art.32, c.2, della L.R. n.56/77.

ART. 5.2 – NORME QUADRO PER LE AREE SOGGETTE A S.U.E.

- GENERALITÀ

La formazione dello strumento urbanistico esecutivo deve essere effettuata nel rispetto delle seguenti norme quadro.

I contenuti della convenzione sono definiti dal consiglio comunale nel rispetto dello schema di convenzione predisposto dalla Regione in conformità all'art.45 della L.R. n.56/77.

La localizzazione dell'area edificabile e delle aree standard verrà individuata in sede di progetto del S.U.E., in accordo con gli indirizzi indicati dall'Amministrazione comunale, mantenendo inalterate le quantità previste.

La realizzazione delle strutture sulle aree residenziali assoggettate a S.U.E. nn. 6, 7 e 8, ricadenti nelle frazioni Cassino, Mondè, Or Pont, di cui alla tavola PD 2, in scala 1: 2000, è subordinata alla preventiva infrastruttura viaria nonché dei relativi parcheggi

ART. 5.2.11 – NORME QUADRO PER L'AREA "S.U.E. 11"

Area privata in località Intarì a Cannero.

- DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA:

La destinazione d'uso dell'area è residenziale e prevede il recupero dei volumi edificati esistenti ~~(serre)~~.

- TIPOLOGIA EDILIZIA

È prevista la tipologia a gradoni, di limitata altezza, aderente alla morfologia dei luoghi ed organicamente inserita nel paesaggio.

- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

È possibile la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti ~~(serre)~~ all'interno della perimetrazione generale del S.U.E.

- PARAMETRI URBANISTICI

- Superficie territoriale: m² ~~1325~~ **4.497,00**
- Superficie fondiaria: m² ~~1200~~ **1.120**
- Rapporto di copertura Rc: max 25%
- Volumetria massima (derivante dalla demolizione delle serre esistenti nell'area SUE art. 5.2): m³ 720
- Volumetria esistente (edificio residenziale all'interno delle aree a "parchi privati di valore ambientale" art. 4.1.2) : m³ **1208,30**
- Ampliamento delle volumetrie esistenti (disposti articolo 3.2.3 relativi alla volumetria esistente all'interno delle aree a "parchi privati di valore ambientale" art. 4.1.2): m³ **max 100,00**
- Altezza media Hmed: max 5 m (1 p.f.t.+1p.semint.)
- Altezza massima Hmax: 8,00 m (sono ammesse altezze maggiori solo per parti tecnologicamente indispensabili;
- Distanza dai confini di proprietà Dc: 5,00 m (in caso di convenzione tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza od a confine con l'assunzione di servitù per distanza inferiore);
- Distanza tra fabbricati D: 10,00 m
- Distanza tra le pareti finestrate Dpf: 10,00 m
- Distanza dalle strade Ds: 10,00 m
- Area da cedere per verde pubblico: 10% della superficie territoriale.

- Opere di compensazione SUE 11: contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori del SUE, la concezione urbanistica dovrà prevedere la sistemazione delle aree site a monte della strada statale, al fine di ricostituire la piena funzionalità del pubblico percorso pedonale che consentirà il sicuro collegamento pedonale del sentiero che arriva da Cassino con il tratto di percorso pubblico che dalla S.S. 34 si collega a Iago e da lì con l'abitato del capoluogo.
- Gli interventi, per i quali il proponente dovrà assumere l'onere della piena esecutività, dovranno prevedere la ricostruzione delle strutture di superamento dei due rii e la riqualificazione del percorso orizzontale tra essi, nel caso anche con la traslazione o l'ampliamento del tracciato entro l'area individuata, nonché ogni eventuale intervento che consenta di ripristinare l'originario tracciato del percorso pubblico ivi esistente.
- Limitatamente al SUE 11 la cessione delle aree a verde pubblico nella misura minima del 10% della superficie territoriale potrà riguardare le porzioni di terreno poste sul mappale di cui al F. 16, mappale 120 e che si renderanno necessarie per la realizzazione delle opere di compensazione sopra precisate.
- L'eccedenza di superficie a verde pubblico necessaria al raggiungimento dei limiti di normativa (450 mq), rispetto a quella necessaria alle opere di cui sopra, potrà essere monetizzata in sede di stipula della convenzione del PEC.
- In fase di progettazione dovrà essere predisposto un accurato progetto del verde atto a definire i necessari interventi finalizzati a ridurre la percezione dei nuovi edifici che tenga conto non solo delle caratteristiche paesaggistiche ed ecologiche dei luoghi ma anche delle caratteristiche genotipiche legate alla specie e concorra alla salvaguardia di eventuali essenze di pregio presenti sull'area. In particolare nell'impianto normativo dovranno essere indicati i seguenti elementi tipologici e criteri di intervento
 - o Il disegno del verde dovrà essere realizzato favorendo l'inserimento paesaggistico generale, integrando le esigenze di gestione e di naturalità dei luoghi e favorendo la mitigazione delle nuove edificazioni;
 - o La vegetazione dovrà essere scelta con particolare attenzione alle specie esistenti ed evitando l'impiego di essenze incluse nella "Black list" regionale;
 - o Si dovrà porre attenzione alla vegetazione esistente provvedendo alla tutela e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio presenti.
- Qualora durante i lavori di scavo si verificassero rinvenimenti di manufatti, strutture, stratigrafie di interesse archeologico, ai sensi dell'articolo 90 del Codice dei beni culturali, nonché degli articoli 822, 823 e 826 del Codice Civile, è fatto obbligo di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro ventiquattro ore la Soprintendenza Archeologica, Belle Arte e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbania, Vercelli e Ossola.
- L'attuazione delle previsioni urbanistiche resta vincolata all'esecuzione di tutte le indagini previste e dettagliate nella Scheda Geologico-Tecnica allegata alla Variante Parziale "S.U.E. 11" a firma del Dott. Geol. Francesco D'Elia, nonché al recepimento delle indicazioni e prescrizioni riportate all'interno di essa.