

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI BASALUZZO

VARIANTE PARZIALE 1/2019

(ART.17 COMMA 5° L.R. 56/77 E s.m.i.)

AL P.R.G.C. VIGENTE

Approvato con D.G.R. del 16/04/2012 n. 17-3689

Variante Parziale n° 1/2013 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.12 del 30/04/2013

Variante Parziale n° 1/2017 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.10 del 16/03/2017

PROGETTO PRELIMINARE

art.17, comma 5, LEGGE REGIONALE 5 dicembre 1977 n.56 e s.m. e i.

Adottato dal consiglio comunale con deliberazione n.34 in data 6/11/2019

PROGETTO DEFINITIVO

art.17, comma 5, LEGGE REGIONALE 5 dicembre 1977 n.56 e s.m. e i.

Approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 13 del 24/02/2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL TECNICO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE



Andrea Tromba

Stefano Valerii

14 FEB. 2020

Progetto:

STUDIONOVI
Via A. Manzoni 14
Novi Ligure (AL)



N.B.

Le modifiche introdotte a seguito della variante parziale n. 1/2019 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono evidenziate in rosso (pagg. 6, 7, 18, 29, 30, 31, 95÷107).

INDICE

INDICE	2
TITOLO PRIMO	DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO I	GENERALITÀ	5
Articolo 1	Funzioni delle norme d'Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale	5
Articolo 2	Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale.....	5
Articolo 3	Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale	5
TITOLO SECONDO	DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	6
Articolo 4	Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.....	6
Articolo 5	Strumenti tecnici d'intervento.....	6
Articolo 6	Intervento edilizio diretto	6
Articolo 7	Strumenti urbanistici esecutivi.....	6
CAPO II	URBANIZZAZIONI	7
Articolo 8	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	9
Articolo 9	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	10
CAPO III	NORME GENERALI E SPECIALI	11
Articolo 10	Destinazioni d'uso	11
Articolo 11 a	Decoro dell'ambiente urbano.....	11
Articolo 11 b	Ingressi urbani.....	11
Articolo 12	Aree di parcheggio e autorimesse.....	12
Articolo 13	Discariche	12
TITOLO TERZO	PREVISIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DEL P.R.G.C.	13
CAPO I	DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO	13
Articolo 14	Zonizzazione del territorio comunale	13
Articolo 15	Aree a carattere generale.....	13
Articolo 16	Aree a carattere urbanistico.....	13
CAPO II	AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	14
Articolo 17	Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.....	14
Articolo 18	Aree destinate alla viabilità	14
CAPO III	AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE	16
Articolo 19	Aree d'insediamento storico.....	16
Articolo 20	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1	21
Articolo 21	Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2	23
Articolo 22	Aree residenziali inedificate C.....	24
Articolo 23	Annucleamenti residenziali in zona agricola	26
Articolo 24	Aree a verde privato.....	27
Articolo 25	Individuazione di aree per l'edilizia residenziale pubblica.	27

CAPO IV	AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RELATIVE AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	28
Articolo 26	Aree produttive di nuovo impianto D1	28
Articolo 27a	Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2.....	29
Articolo 27 b	Aree produttive interessate da attività a rischio D2a.....	31
Articolo 28	Aree per insediamenti direzionali, commerciali, turistico ricettivi D3.....	31
Articolo 29	Aree a prevalente destinazione alberghiero sanitaria D4	31
CAPO V	CRITERI PER L'AUTORIZZAZIONE E LA CONCESSIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI	32
Articolo 30	Classificazione delle tipologie di strutture distributive.....	32
Articolo 31	Standard urbanistici e fabbisogno per parcheggi pubblici e altre aree per la sosta	33
Articolo 32	Regolamentazione delle aree di sosta	33
Articolo 33	Verifica d'impatto sulla viabilità.....	34
CAPO VI	AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE	34
Articolo 34	Aree destinate all'agricoltura	34
TITOLO QUARTO	VINCOLI IDROGEOLOGICI	42
CAPO I	FATTIBILITÀ GEOLOGICA E IDONEITÀ URBANISTICA	42
Articolo 35	Carta di sintesi	42
CAPO II	DELIMITAZIONE DELLE ZONE A DIVERSO GRADO DI STABILITÀ.....	42
Articolo 36	Definizione delle zone	42
Articolo 37	Classe I	42
Articolo 38	Classe II.....	43
Articolo 39	Classe III	43
Articolo 39b	Aree interessate da frane attive – Fa (pericolosità molto elevata)	44
CAPO III	DISSESTI LEGATI ALL'ATTIVITA' FLUVIALE E TORRENTIZIA	44
Articolo 40	Aree a pericolosità molto elevata Ee	44
Articolo 41	Aree a pericolosità elevata Eb	44
Articolo 42	Aree a pericolosità media elevata Em	45
CAPO IV	FASCE FLUVIALI	45
Articolo 43	Fascia di deflusso della piena A.....	45
Articolo 44	Fascia di esondazione B.....	46
Articolo 45	Area di inondazione per piena catastrofica fascia C.....	46
Articolo 46	Salvaguardia della morfologia dei corsi d'acqua	46
Articolo 47	Fasce di rispetto fluviale.....	46
TITOLO QUINTO	NORME PARTICOLARI.....	48
CAPO I	VINCOLI	48
Articolo 48	Vincolo di rispetto cimiteriale.....	48
Articolo 49	Fascia di rispetto delle strade.....	48
Articolo 50	Zone di rispetto delle risorse idriche.....	48
Articolo 51	Fascia di rispetto degli impianti di depurazione.....	49
Articolo 52	Fascia di rispetto degli elettrodotti, degli ossigenodotti e di infrastrutture tecnologiche in genere.....	49
Articolo 53	Area di salvaguardia ambientale, sub area 1	49

Articolo 54	Area di salvaguardia ambientale, sub area 2	49
Articolo 55a	Area di salvaguardia visiva.....	50
Articolo 55 b	Percorsi panoramici	50
Articolo 55 c	Aree di salvaguardia relative all'azienda a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.).....	50
Articolo 56	Area di salvaguardia relative alla zonizzazione acustica	51
Articolo 57	Aree interessate dalla Rete Natura 2000 (COD. IT1 180002): S.I.C. "Garzaia del torrente Orba" e Z.P.S "Torrente Orba".....	52
CAPO II	VINCOLI.....	53
Articolo 58	Deroghe	53
Articolo 59	Abrogazioni.....	53
ALLEGATI	USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI : AREE INEDIFICATE C1	54
ALLEGATI	USI PRODUTTIVI E COMMERCIALI TURISTICI: AREE DI NUOVO IMPIANTO D1.....	59
	SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE.....	62
	SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE inserite con la variante parziale 1/2017	88
	SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE inserite con la variante parziale 1/2019	95

Articolo 1 Funzioni delle norme d'Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Basaluzzo, costituendone a tutti gli effetti parte integrante, nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti e, nel loro insieme, sono rivolte a meglio precisare sia il contenuto pianificatorio e programmatico del Piano Regolatore Generale Comunale che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia nel territorio comunale, o in ogni modo subordinata al conseguimento del permesso di costruire a norma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e del Titolo VI della L.R. 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.: "Tutela e uso del suolo", deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modifiche delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di un nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.

Articolo 2 Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale

Il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio comunale e detta le norme che ne regolano la trasformazione, in conformità alle finalità ed ai contenuti della Legge 17.08.42 n.1150 e succ. modifiche ed integrazioni ed in particolare secondo quanto disposto dai successivi articoli

Articolo 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Basaluzzo è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa;
- 2) Allegati tecnici:
 - 2a) Caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio;
 - 2b) Uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi in scala 1:5000
 - 2c1) Stato di fatto planovolumetrico del centro storico in scala 1:1000;
 - 2c2) Stato di fatto degli insediamenti esistenti esterni al centro storico in scala 1:2000;
 - 2d1) Aree per attrezzature: servizi esistenti in scala 1:4000;
 - 2d2) Opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione gas in scala 1:4000

- 2d3) Opere di urbanizzazione primaria: rete di fognatura pubblica in scala 1:4000;
 - 2d4) Opere di urbanizzazione primaria: rete idrica pubblica in scala 1:4000;
 - 2d5) Opere di urbanizzazione primaria: rete d'illuminazione pubblica in scala 1:4000;
 - 2d6) Sistema ferroviario comprensoriale in scala 1:25000;
 - 2d7) Sistema viario comprensoriale in scala 1:25000;
 - 2e) Stato di fatto planovolumetrico: area urbanizzata e zona industriale in scala 1:2000;
 - 2f) Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione;
- 3) Tavole di Piano:
- 1) Inquadramento territoriale in scala 1:25000;
 - 2) Assetto insediativo, viabilità, vincoli in scala 1:5000;
 - 3-1) Destinazioni d'uso del suolo in scala 1:2000;
 - 3-2) Destinazioni d'uso del suolo in scala 1:2000;
 - 3-3) Destinazioni d'uso del suolo in scala 1:2000;
 - 4) Planimetria del centro storico in scala 1:1000;
- 4) Norme Tecniche di Attuazione.

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa fa testo la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio.

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio.

La variante parziale n. 1/2013 è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- TAV. 2 Planimetria generale – scala 1:5.000
- TAV. 3-3 Sviluppi del Piano Regolatore Generale – scala 1:2.000
- Norme di Attuazione

Gli elaborati cartografici e le Norme di Attuazione hanno valore prescrittivo e sono da intendersi sostitutivi rispetto agli elaborati del P.R.G.C. vigente, mentre la relazione illustrativa ha mero valore descrittivo e di carattere qualitativo dei contenuti di variante.

La variante parziale n. 1/2017 è costituita dai seguenti documenti:

- Elaborato A Relazione illustrativa;
- Elaborato B TAV. 2 Planimetria Generale – scala 1:5000
- Elaborato C TAV. 3-2 Sviluppi del Piano Regolatore Generale – scala 1:2000
- Elaborato D TAV. 3-3 Sviluppi del Piano Regolatore Generale – scala 1:2000
- Elaborato E Tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante - scala 1:2000
- Elaborato F Norme di Attuazione
stralcio nella versione di testo coordinato con le modifiche oggetto della presente variante urbanistica

Le modifiche cartografiche e le modifiche alle norme di attuazione, relativamente alle sole parti oggetto di variante, hanno valore prescrittivo, e sono sostitutive dei corrispondenti elaborati della Variante Generale al P.R.G.C. e di quelli della Variante parziale n. 1/2013, mentre la relazione illustrativa ha mero valore descrittivo e di carattere qualitativo dei contenuti di variante.

La variante parziale n. 1/2019 è costituita dai seguenti documenti:

- Relazione illustrativa;
- TAV. 2 Planimetria Generale – scala 1:5000
- TAV. 3-2 Sviluppi del Piano Regolatore Generale – scala 1:2000
- TAV. 3-3 Sviluppi del Piano Regolatore Generale – scala 1:2000
- TAV. 4 Planimetria del Centro Storico – scala 1:1.000

- Tav. 5-1 Opere di urbanizzazione primaria – rete idrica pubblica – scala 1:5.000
- Tav. 5-2 Opere di urbanizzazione primaria – rete di distribuzione gas – scala 1:5.000
- Tav. 5-3 Opere di urbanizzazione primaria – rete di illuminazione pubblica – scala 1:5.000
- Tav. 5-4 Opere di urbanizzazione primaria – rete fognaria pubblica – scala 1:5.000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologico tecnica

Le modifiche cartografiche e le modifiche alle norme tecniche di attuazione, relativamente alle sole parti oggetto di variante, hanno valore prescrittivo, e sono sostitutive dei corrispondenti elaborati della Variante Generale al P.R.G.C. e di quelli delle Varianti parziali nn. 1/2013 e 1/2017, mentre la relazione illustrativa ha mero valore descrittivo e di carattere qualitativo e quantitativo dei contenuti di variante.

Articolo 4 Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.

Tali strumenti si distinguono in interventi preventivi (Piani Urbanistici Esecutivi) ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G.C. indicate nelle planimetrie e nelle presenti norme.

In caso di difformità tra le definizioni del presente apparato normativo e il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia DPR 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di quest'ultimo sono comunque da considerare prevalenti a norma dell'art. 3 del medesimo, che testualmente recita: "Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi".

Articolo 5 Strumenti tecnici d'intervento

Le indicazioni del Piano Regolatore Generale Comunale possono essere realizzate, secondo quanto già stabilito all'art.4 delle presenti norme, attraverso:

- a) intervento edilizio diretto;
- b) piani urbanistici esecutivi.

Articolo 6 Intervento edilizio diretto

Si applica in tutte le aree del territorio comunale, dove non sia prescritto l'intervento preventivo.

Nelle aree dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento è subordinato al rilascio, da parte del Servizio competente, del permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato (art. 49 L.R. 56/77) o DIA, secondo quanto disposto dalle norme e regolamenti vigenti.

Tale intervento può essere attuato da operatori pubblici (Comune incluso) e/o privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

Articolo 7 Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- a) i Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt.13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n.1150 e s.m.i., all'art.27 della Legge 22.10.1971 n.865 e agli artt. 38-39-40 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.;
- b) i Piani per l'Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P., di cui alla Legge 18.04.1962 n.167 e s.m.i. e all'art.41 della L.R 05.12.77 n.56 e s.m.i.);
- c) i Piani di Recupero (P.R.) di cui alla Legge 05.08.1978 n.457 e s.m.i e agli artt.41 bis-43 della L. R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.;

- d) i Piani Esecutivi d'iniziativa privata Convenzionata (P.E.C.) di cui all'art.43 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.;
- e) i Piani delle aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della Legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i. e all'art.42 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.;
- f) i Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.) di cui all'art.47 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.

Per i procedimenti di formazione degli strumenti attuativi sopra elencati dovranno applicarsi i disposti, oltre a quelli delle presenti norme, di altri eventuali regolamentazioni di carattere locale e di tutte le norme e procedure fissate in materia urbanistica dalle vigenti Leggi dello Stato e dalla L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.

Le porzioni di territorio da assoggettare, obbligatoriamente, alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C.

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio, sempre che le destinazioni restino quelle già individuate dal P.R.G.C., da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

CAPO II URBANIZZAZIONI

Articolo 8 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'art.5 della Legge 28.01.77 n.10, e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 22.10.71 n.865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- a. opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b. sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- c. spazi di sosta e parcheggio a livello di quartiere;
- d. sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- e. opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica e antincendio;
- f. rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- g. sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- h. spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- i. reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- c. scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- d. edifici per il culto;
- e. centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- f. giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA

- a. parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali

- e veicolari;
- b. impianti di trasporto collettivo d'interesse comunale ed intercomunale;
- c. mense pluriaziendali a servizio d'insediamenti industriali o artigianali;
- d. impianti tecnici d'interesse comunale o sovracomunale;
- e. impianti di smaltimento rifiuti solidi; sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, d'impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- f. manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Articolo 9 Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"

Pertanto ogni intervento edilizio deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli articoli 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed è dovuto in misura diversa per l'edilizia residenziale pubblica cui sono equiparati i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, che, ai sensi dell'art.9 della Legge 25.03.82 n.94, devono avere i requisiti di cui all'art.16 ultimo comma della Legge 05.08.78 n.457.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può' comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 19 del D.P.R. 06.06.2001, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei commi precedenti e la riduzione del contributo di concessione commisurato alle sole opere di urbanizzazione primaria dovrà essere nella misura massima del 90% del contributo.

La corresponsione del contributo di cui al secondo comma del presente articolo non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario, pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianti di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto d'illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate o di cui si prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario,

disporre di spazi di sosta e di parcheggio nella misura stabilita dalla legge, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto.

CAPO III

NORME GENERALI E SPECIALI

Articolo 10 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei piani preventivi sia nei progetti d'intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.

L'obbligo al mantenimento delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. deve essere ribadito nelle convenzioni e negli atti d'obbligo unilaterali cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire.

Articolo 11 a Decoro dell'ambiente urbano

Ai sensi dell'art. 33 del Regolamento Edilizio Comunale, gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Servizio competente, sentita la Commissione Igienico Edilizia Comunale e la Commissione Locale per il Paesaggio, per gli ambiti sottoposti alle norme di cui alla L.R. 32/08, ha facoltà d'imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento d'intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, d'infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione e/o autorizzazione gli alberi esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo una distanza congrua fra gli scavi e la base del tronco (colletto).

In tutti i progetti per concessione e/o autorizzazione, sarà incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) , precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Articolo 11 b Ingressi urbani

Il Piano Territoriale Provinciale definisce "Ingressi urbani" i luoghi deputati a svolgere la funzione di "porta" della città e a restituire identità e riconoscibilità alla città ricreando l'effetto di "porta". Il P.R.G.C. ne individua due, entrambi sulla strada provinciale n. 155

Novi L. – Ovada, il primo a est per chi arriva da Novi e il secondo a ovest per chi arriva da Ovada.

Tali luoghi saranno arredati individuando aree a verde, attrezzate con fiori e siepi e indicazioni delle caratteristiche peculiari del Comune di Basaluzzo; da tali due postazioni po-

tranno dipartirsi ed essere realizzati particolari percorsi pedonali e piste dedicate alla bicicletta. L'operatività di tali progetti sarà verificata nel rispetto del nuovo Codice della Strada, comporterà un adeguamento al Regolamento edilizio vigente e, infine, dovrà trovare adeguate coperture finanziarie all'interno del bilancio comunale. L'ambito del progetto delle aree di attestamento è definito all'interno delle aree a servizi esistenti o previste individuate sulla cartografia del P.R.G.C., i relativi progetti dovranno essere verificati e ottenere il parere favorevole dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Articolo 12 Aree di parcheggio e autorimesse

Le aree di parcheggio e le autorimesse sono ricavate:

- a. nelle aree per parcheggi pubblici indicate nel Piano Regolatore Generale Comunale attraverso la planimetria;
- b. nelle aree per la viabilità, anche se non indicate espressamente nelle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c. in tutte le aree pubbliche e private, in base ai parametri indicati nelle presenti norme;
- d. nel sottosuolo e nei locali siti al piano terreno degli immobili, sono ammessi parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari così come previsto dall'art.9 della Legge 24.03.89 n.122.

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla Legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima Legislazione alla Regione ed al Ministero dell'Ambiente e per i Beni Culturali ed Ambientali. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dalla presente lettera è soggetta a permesso di costruire.

I parcheggi di cui ai punti a) e b) sono esclusivamente di carattere pubblico, quelli di cui al punto c) possono essere sia di carattere pubblico sia privato, mentre quelli di cui al punto d) sono essenzialmente di carattere privato,

Non è ammesso, salvo per i casi in cui sia impossibile operare diversamente, l'accesso diretto alle singole autorimesse dalle strade pubbliche.

Sono ammessi gli interventi previsti dalla Legge 122/89.

Nel caso i parcheggi in previsione del P.R.G.C. siano prospicienti aree soggette a singolo permesso di costruire e facenti parte della stessa proprietà, tale permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di convenzione o atto d'impegno unilaterale per la cessione per la cessione delle aree a parcheggio stesse.

Articolo 13 Discariche

Per la formazione di nuove discariche, la proprietà dell'area interessata dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto secondo i contenuti dell'art.55 della Legge Regionale 05.12.77 e s.m.i.

CAPO I DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Articolo 14 Zonizzazione del territorio comunale

Il territorio Comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, a carattere generale o specificatamente urbanistico.

Articolo 15 Aree a carattere generale

Ai fini dell'applicazione dell'art.16 della Legge 22.10.71 n.865, come modificato dall'art.14 della legge 28.01.77 n.10, per la determinazione delle indennità d'espropriazione, il territorio Comunale è suddiviso in classi di diversa destinazione d'uso del suolo.

Ciascuna classe comprende usi propri del suolo e usi ammessi. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale Comunale.

Articolo 16 Aree a carattere urbanistico

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le aree urbanistiche sono così classificate:

Aree pubbliche e d'interesse generale:

1. aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
2. aree destinate alla viabilità;
3. aree ed edifici per impianti e/o servizi tecnici;

Aree per insediamenti a prevalenza residenziale:

1. area d'insediamento storico;
2. aree residenziali a capacità insediativa esaurita, B1;
3. aree residenziali esistenti e di completamento, B2;
4. aree residenziali inedificate, C;
5. aree a verde privato;

Aree produttive:

1. area produttiva interessata da attività a rischio;
2. aree produttive di riordino da attrezzare e completare;
3. aree produttive di nuovo impianto;

Aree per attrezzature d'insediamenti direzionali, commerciali, turistico, ricettivi,

Aree a prevalente destinazione alberghiera sanitaria.

Aree per attrezzature a servizio d'insediamenti produttivi, consistenti nella realizzazione di aree a parcheggio e verde pubblico.

Aree per attività agricole.

Articolo 17 Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

Sono suddivise in:

- a) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, destinate ad attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, assistenziali;
- b) aree per attrezzature religiose d'interesse comune, destinate ad ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi;
- c) aree per l'istruzione, destinate ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- d) aree a verde destinate ad attrezzature od impianti per il riposo, per il gioco dei bambini, per il gioco e lo sport e ad attrezzature di arredo;
- e) aree per parcheggi pubblici, destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici;
- f) aree speciali d'interesse pubblico, destinate alla realizzazione di attrezzature di uso ed interesse pubblico quali cimiteri, centrali elettriche e telefoniche, acquedotti, impianti di depurazione, discariche pubbliche controllate, macelli;
- g) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, destinate alle attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle attrezzature a livello sovracomunali (caserme, etc.) delle attrezzature ricreative e delle aree a verde per il gioco, il riposo e lo sport.

Per questa ultima è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da definire nella concessione, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso di zone da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio.

Articolo 18 Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto stradale.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate, alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del P.R.G.C., varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante al P.R.G.C.

Le nuove previsioni viabilistiche, sia di nuova realizzazione sia in ampliamento di strade esistenti, dovranno comunque uniformarsi alle specifiche contenute nel D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", nonché alle disposizioni relative alle distanze dalle strade da mantenere per la realizzazione delle nuove

costruzioni di cui agli articoli 16 e 17 del Nuovo Regolamento di attuazione e di esecuzione del Nuovo Codice della Strada di cui al DPR 16 dicembre 1992, n. 495.

Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono state classificate ed individuate nelle tavole di Piano.

Secondo i disposti del D.M. 01.04.68 n. 1404: "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati", di cui all'art.19 della Legge 06.08.67 n.765 e il sopra citato D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" (Capitolo 3 "Classificazione delle strade e criteri compostivi della piattaforma"), le distanze minime del ciglio stradale da osservare nell'edificazione fuori delle zone urbanizzate, sono le seguenti, demandando ai progetti esecutivi la verifica dei criteri compostivi:

a. Strade di tipo A	(cat. A – autostrade, ambito extraurbano e urbano)	ml. 60,00
b. strade di tipo B	(cat. B – extraurbane principali)	ml. 40,00
c. strade di tipo C	(cat.C – extraurbane secondarie)	ml. 30,00
d. strade di tipo D	(cat.D – urbane di scorrimento)	ml. 10,00
e. strade di tipo E	(cat.E – urbane di quartiere)	ml. 20,00
f. strade di tipo F	(cat. F – locali, ambito extraurbano e urbano)	ml. 10,00

Le fasce di rispetto delle strade extraurbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili; unica eccezione è fatta per stazioni di rifornimento degli autoveicoli e per le strutture di cui alla Circolare del Ministero dei LL.PP. n.2960 del 30.12.70.

In corrispondenza d'incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, dal punto d'intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite in precedenza, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Il Piano Regolatore Generale Comunale prevede nuove strade di servizio alle attività produttive ed alla residenza:

a. per le strade al servizio delle attività produttive:	carreggiata	ml. 10,50
b. per le strade al servizio della residenza:	carreggiata	ml. 9,00
c. strade a fondo cieco:	carreggiata	ml. 9,00

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno 7,00 ml.

Le nuove recinzioni, in assenza di specifiche prescrizioni, dovranno essere realizzate con un arretramento minimo di 2,00 ml. dal ciglio stradale attuale, salvo diversa prescrizione dell'Amministrazione o nel caso di rispetto degli allineamenti già preesistenti in zone omogenee. In tutti gli altri casi, dovranno valere i contenuti degli articoli 26 e 28 del Nuovo Regolamento di attuazione e di esecuzione del Nuovo Codice della Strada di cui al DPR 16 dicembre 1992, n. 495.

Oltre agli spazi di parcheggio sono da prevedere gli spazi privati necessari alla sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli secondo quanto prescritto dall'art.41 sexies della Legge 17.08.42 n.1150 modificato dall'art.18 della Legge 06.08.67 n.765 modificato dall'art.2 della Legge 24.03.89 n.122.

Deve essere rispettata altresì la Legge 09.01.89 n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" ed il D.M. 14.06.89 n.236: "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti comma dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni di essenze autoc-

tone.

Nel caso di costruzione di recinzioni all'interno delle fasce di rispetto sopra citate il concessionario dovrà impegnarsi con atto unilaterale d'obbligo alla demolizione del manufatto senza pretendere indennizzo nel caso in cui l'Amministrazione intenda allargare la sede viabile. Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti, purché previsti nella parte dell'edificio opposta alla parte vincolata e alla giacitura del ciglio stradale.

Per i due "ingressi urbani" individuati lungo il tratto urbano della strada provinciale n. 155 Novi L. – Ovada, valgono anche le norme di cui al comma 2 dell'art. 11b.

Lungo tutto il tracciato della S.P. 160 Basaluzzo – Francavilla Bisio che si snoda all'interno del territorio di Basaluzzo, sono individuate le fasce di tutela del "percorso panoramico" di cui al successivo articolo 55b

Lungo il tratto urbano della S.P. 155 Ovada – Novi L., a seguito della realizzazione delle rotatorie in progetto individuate in cartografia, verrà inserito il divieto della svolta a sinistra.

CAPO III AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Articolo 19 Aree d'insediamento storico

E' da intendersi area d'insediamento storico, la parte del territorio Comunale delimitata a norma dell'art.24 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i. secondo criteri dell'art.81 della Legge stessa.

Nelle aree d'insediamento storico sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di utilità pubblica;
- c) istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar e locali di divertimento;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza e anche se di nuovo insediamento, per una superficie utile non superiore all'esistente; è comunque ammesso un piccolo ampliamento, solamente per gli edifici esistenti, per il miglioramento del luogo di lavoro per quei locali che alla data di adozione del P.R.G.C. hanno una superficie utile inferiore a 25 mq. Tale ampliamento, non potrà comunque essere superiore al 100% della superficie utile in uso. Nelle destinazioni d'uso ammesse, si comprendono: palestre, case di cura, centri saluti e similari; ogni insediamento produttivo, diverso dall'artigianato di servizio, deve essere considerato a tutti gli effetti di carattere temporaneo e gli interventi consentiti sono solo quelli in adeguamento alle norme vigenti a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'ambiente.
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) commercio al dettaglio in base a quanto prescritto dal successivo Capo V e secondo le superfici di vendita individuate nella tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo allegata alle presenti norme (sub A). Al fine di incentivare la presenza di attività commerciali nel centro storico, il cambio di destinazione d'uso compatibile:
 - fino alla concorrenza massima di superficie di 150 mq. di vendita (così come definita all'art. 5 della D.C.R. 563-134141) non è soggetto al reperimento di aree a parcheggio previste dall'art. 21 .3 della L.R. 56/77; ad eccezione di superfici di vendita in area oggetto d'interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - da 151 a 400 di superficie di vendita (così come definita all'art. 5 della D.C.R. 563-134141) è soggetta al reperimento delle aree a parcheggio previste dall'art. 21.3

- della L.R. 56/77 oppure alla monetizzazione del corrispettivo del loro valore qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento di tali aree;
- da 401 a 1500 di superficie di vendita (così come definita all'art. 5 della D.C.R. 563-134141) è soggetta al reperimento di aree a parcheggio previste dall'art. 21.3 della L.R. 56/77 "
 - i) A tal fine, il cambio di destinazione d'uso compatibile sarà consentito subordinatamente al reperimento delle aree a parcheggio previste dall'art.21.3 della L.R. 56/77, oppure alla monetizzazione del corrispettivo del loro valore, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento di tali aree;
 - j) teatri e cinematografi;
 - k) uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - l) alberghi e pensioni.

In tale area il P.R.G.C. si attua per intervento diretto, ad eccezione dei comparti di recupero che saranno indicati nella specifica tavola in scala 1/1000, per i quali è obbligatorio il Piano di Recupero ex art.41 bis della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.

Non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici se non limitatamente alle parti degradate e nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'edificio stesso; nel caso in cui gli edifici presentino interamente le strutture degradate, la demolizione e ricostruzione è consentita previa formazione del Piano di Recupero ex art.41 bis della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.

E' ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione della densità di edificazione esistente. Il Comune può' individuare i comparti per i quali è anche obbligatorio l'intervento preventivo, con carattere pubblico o privato, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.C.

AREA STORICA: A

L'area comprende i fabbricati del nucleo storico originario.

Gli interventi, in detta area, hanno come scopo di:

- a. mantenere la struttura del nucleo;mantenere la popolazione attuale;
- b. incrementare la popolazione residente attraverso il restauro conservativo, il recupero ed il risanamento edilizio;valorizzare il nucleo storico recuperandone l'antico uso.

Sono possibili:

1. modesti ampliamenti, una tantum, del 20% della Superficie Utile Esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;
2. l'inserimento di box all'interno di edifici, purché sia garantito il mantenimento dei caratteri ambientali, in particolare se documentati storicamente. Nel caso di sussistenza, è obbligatorio l'uso delle parti rustiche ;
3. per i rustici in stato di degrado, non più utilizzati a scopi agricoli, valgono i dettati della L.R. n. 9 del 24 aprile 2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e, in tal caso, l'altezza delle gronde deve essere mantenuta la uniformità attuale e la conformità alle preesistenze.
4. la realizzazione di verande extra cubatura, eccetto che nelle parti di edifici prospicienti la viabilità o comunque visibili dagli spazi pubblici e purché tali strutture se inseriscano armonicamente nel contesto e non abbiano i requisiti di un vano in ampliamento.

- 1) EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO A1
(emergenze monumentali, vincolate ai sensi della Legge 1089/1939, nonché le fattispecie di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, "Codice dei beni culturale e del paesaggio"):
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. restauro conservativo;

- d. risanamento conservativo;
- e. cambio di destinazione d'uso compatibile.

Gli interventi di cui sopra sono autorizzati previa acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

Per i tipi d'intervento precisati alla lettera A), valgono le definizioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.84 pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte n.19 del 09.05.84.

2) AREE EDIFICABILI NEL CENTRO STORICO

A2

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro conservativo;
- d. risanamento conservativo;
- e. ristrutturazione edilizia di tipo A;
- f. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- g. ampliamenti;
- h. sopraelevazioni;
- i. cambio di destinazione d'uso compatibile;
- j. demolizione e ricostruzione conformemente al seguenti indici e parametri urbanistici:
 - a) If 3.00 mc./mq.
 - b) Rc 1/3
 - c) H 10.50 ml.

3) AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

A3

Sono previsti interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per le aree e gli immobili assoggettati a Piano di Recupero è consentito il cambio di destinazione d'uso a condizione che siano reperite, all'interno del comparto assoggettato al P. di R., le necessarie aree per servizi. Nel caso di accertata impossibilità al reperimento totale di tali aree, è possibile la parziale monetizzazione, salvo che per gli spazi destinati a pubblico parcheggio che, in ogni caso, dovranno essere individuati all'interno di tale comparto secondo le modalità e le quantità previste dall'art 21 della L.R. 56/77. Non verificandosi tali condizioni, non è consentito in alcun caso il cambio di destinazione d'uso. Gli interventi edilizi ammessi al di fuori del Piano di Recupero sono:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria.

Il Piano di Recupero contrassegnato nelle tavole di P.R.G.C. con la sigla "approvato" ricade su aree di proprietà comunale libere da fabbricati demoliti per le loro pessime condizioni statiche. All'interno di tale aree sono consentiti interventi di nuova costruzione in ragione di 4.106 mc di cui 1.966 mc a destinazione residenziale, 1.715 mc a destinazione commerciale e di 425 mc per porticati e passaggi coperti o chiusi. Non sono ammesse destinazioni residenziali. Le aree libere possono essere sistemate a verde.

I Piani di Recupero sono approvati ed attuati con le procedure stabilite dagli artt. 28 e 30 della Legge 05.08.'78 n.457 e dall'art. 41 bis della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.

Trattandosi di P.d.R. che riguardano porzioni di territorio, facenti parte di ambiti individuati a norma dell'art. 24 della L. R. 56/77 e s.m.i., a norma dei disposti di cui all'art. 40 della stessa Legge, richiamati dal Comma 6 del citato art. 41 bis, dovranno acquisire il parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali.

I Piani di Recupero sono attuati:

- a. dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;

- b. dal Comune nei seguenti casi:
- a) per gli interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica e/o diretti alla costruzione di abitazioni anche avvalendosi degli Istituti Autonomi per le Case Popolari, tali interventi potranno essere altresì attuati tramite il convenzionamento con i privati;
 - b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità d'intervento in caso d'inerzia dei medesimi. L'esproprio può avvenire dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità d'intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di Recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno. Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute. Il Comune può affidare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono le opere previste dal Piano di Recupero;

Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione, è obbligatorio l'uso dei materiali e delle tecniche secondo la progettazione del restauro conservativo qui di seguito allegata.

In tali casi potrà essere mantenuta comunque l'altezza d'interpiano originaria.

PROGETTAZIONE DEL RESTAURO CONSERVATIVO

RILIEVO: CONDIZIONI NECESSARIE

Il rilevamento dell'edificio (o del complesso di edifici) oggetto d'intervento è operazione preliminare d'importanza fondamentale per la conoscenza di un organismo antico; esso è quindi responsabile, per la sua parte, della scelta dei criteri d'intervento e requisito indispensabile ai fini di una consapevole progettazione.

RILIEVO: REQUISITI

Il rilievo dovrà consentire una duplice conoscenza dell'organismo: una, più generale, di dimensione urbanistica e una, particolare, limitata ad un singolo edificio o a più edifici, quando fra essi esistono inscindibili rapporti d'interdipendenza.

Nel primo caso si valuterà, mediante una vista prospettica l'inserimento nell'ambiente; nel secondo lo scopo sarà la conoscenza dell'organismo antico sotto il profilo distributivo, strutturale, formale, nonché l'individuazione di superfetazioni, quando presenti, o le eventuali stratificazioni delle varie epoche, messe in evidenza con simbolismo grafico appropriato.

RILIEVO: MODALITÀ ESECUTIVE

Il rilievo dovrà essere compiuto e reso graficamente ricorrendo ai tradizionali mezzi di rappresentazione.

Dovrà obbligatoriamente comprendere:

- a. piante, sezioni, prospetti, in scala minima di 1:50, in numero sufficiente per individuare il fabbricato in ogni sua parte ed elemento;
- b. disegni dei dettagli costruttivi, architettonici, decorativi, in scala opportuna;
- c. adeguata documentazione fotografica, con riportato, in pianta, il punto di vista di ogni fotografia, identificabile mediante numerazione;
- d. descrizione integrativa dell'organismo architettonico, in cui siano riportate le caratteristiche e particolarità proprie dell'edificio, come pavimenti (tessuto e materiali), volte e solai (caratteristiche esecutive, materiali, eventuale presenza di ca-

pitelli e decorazioni), scale (impianto, caratteristiche esecutive, materiali dei gradini, particolarità), portici e loggiati (impianto, particolarità esecutive, pilastri, colonne, capitelli, ecc.), facciate (caratteristiche esecutive, stato degli intonaci, materiali, coloriture, stemmi, decorazioni, ecc.), tetti (orditura, manto di copertura).

Potrà essere utile, per la valutazione degli interventi proposti, su edifici di particolare pregio (di cui alle lettere A) e B), una ricostruzione storica, con opportuna documentazione.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale, le modalità d'intervento previste sono:

INTERVENTI SULLE STRUTTURE VERTICALI:

(muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne)

Nel caso di cedimenti, di fondazioni insufficienti, si procederà a sottofondare opportunamente senza demolire le murature in elevazione.

Nel caso di gravi cedimenti e di rotazione di murature fino ad un grado di pericolosità e della conseguente necessità della demolizione e ricostruzione, si procederà con quest'ultima modalità, nel caso di murature ordinarie non a faccia a vista, comunque non ricoperte da decorazioni modellate e pittoriche.

Sarà eseguita la ricostruzione con materiali della stessa natura e con le sezioni antiche.

Nel caso di murature a faccia a vista, non si potrà procedere alla demolizione. L'intera operazione sarà condotta col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici antiche.

Nel caso d'inserimenti di strutture in cemento armato o in acciaio o in altri materiali, questi non dovranno essere visibili dall'esterno.

Nel caso della formazione di cordoli di coronamento, in cemento armato, questi dovranno essere realizzati nell'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una casaforma della muratura antica, di sia pur minimo spessore.

Nel caso di pilastri o colonne i problemi sono affini a quelli delle murature per quanto è dovuto ad insufficienze di fondazioni e strapiombi.

INTERVENTI SULLE STRUTTURE

ORIZZONTALI: (volte, archi, solai)

Nel caso di solai lignei con caratteristiche di pregio, si provvederà ad eliminare eventuali gravi insufficienze statiche senza alterare le caratteristiche visive dei solai stessi.

Quando i solai lignei non rivestono particolari caratteri formali, è ammissibile la demolizione e la ricostruzione secondo tecniche attuali.

INTERVENTI SUI TETTI:

I tetti antichi, costituiti dal manto, piccola, media e grossa orditura, debbono essere conservati. Il restauro deve consistere nella sola sostituzione degli elementi rotti.

Nel caso sia necessario sostituire il legname della piccola, media e grossa orditura, si ricorrerà all'impiego di pari materiale.

Il trattamento del legname dovrà essere ottenuto con vernici appropriate (non lucide).

Il manto deve essere per forma, dimensione e materiale quello antico: tegole in cotto (coppi).

E' vietato l'impiego di copertura in eternit, ondulit, marsigliesi, e simili.

Le grondaie ed i pluviali dovranno essere in rame.

INTONACI ESTERNI:

Gli intonaci esterni saranno di tipo fratazzato fine, è vietato l'uso d'intonaci di materie plastiche.

Le imbiancature esterne dovranno essere realizzate con materiali tipo calce, terre ed ossidi. E' vietato l'uso di pitture idrorepellenti, sintetiche, al quarzo.

Il colore dovrà essere in concordanza con i valori cromatici ambientali; in ogni caso sarà da concordare con l'ufficio urbanistico.

COMPONENTI L'ARREDO URBANO PER GLI EDIFICI PROSPETTANTI SULLA PUBBLICA VIA

- a. Le porte ed i portoni saranno in legno o materiali tradizionali e le forme di lavorazione saranno le più idonee tra quelle in uso nella zona;
- b. Gli infissi interni ed esterni saranno in legno naturale o laccato e il sistema di oscuramento sarà a persiana;
- c. Le zoccolature saranno in pietra naturale tipo luserna o serena, con esclusione della pietra lucidata e delle lastre di piccola pezzatura a più corsi;
- d. I davanzali, le soglie e gli architravi saranno in pietra (o legno per gli architravi), con esclusione della pietra lucidata;
- e. Le ringhiere saranno in ferro battuto o lavorato;
- f. Le recinzioni saranno in ferro battuto o lavorato; esse dovranno avere un'altezza massima di ml. 2,00 con bauletto di ml. 0,50 e pannellatura a giorno di ml. 1,50;
- g. Qualora si rendesse necessario l'uso di un'insegna, essa dovrà essere abilmente inserita nel contesto architettonico su cui insiste, facendo uso di materiali come l'acciaio smaltato, il legno, il ferro battuto, il rame;
- h. E' permessa l'installazione di targhe professionali e simili unicamente in aderenza alle murature dei fabbricati ove si svolgono tali attività. Esse dovranno essere in acciaio smaltato, rame, legno e di dimensioni massime di cm.20 di altezza e cm.30 di larghezza.

Nelle aree d'insediamento storico per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento d'intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, etc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti. Nel caso d'inerzia o inadempienza dell'ordinanza sindacale, il Sindaco potrà provvedere all'esecuzione di tali opere in vece della proprietà e al recupero coattivo delle somme relative.

Articolo 20 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1

Sono quelle che presentano l'esigenza di sostituzione o trasformazione del tessuto edilizio sotto il profilo statico-igienico e di recupero urbanistico, da operare sia attraverso un'opera di ampliamento e di ammodernamento integrale, sia attraverso la demolizione e la ricostruzione.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;

- c) associazioni politiche, sociali, culturali e religiose;
- d) commercio al dettaglio secondo quanto prescritto dal successivo Capo V e fino alla concorrenza massima di mq. 150 di superficie di vendita (così come definita all'art. 5 della D.C.R. 563-13414), l'altezza interna di locali sia commerciali sia residenziali, nonché artigianali, potranno essere mantenute nel caso di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. Tale cambio di destinazione d'uso sarà consentito subordinatamente al reperimento delle aree a parcheggio previste dall'art.21.3 della L.R. 56/77, oppure alla monetizzazione del corrispettivo del loro valore, qualora sia dimostrata, l'impossibilità al reperimento di tali aree
- e) istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- f) attrezzature a carattere religioso;
- g) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- h) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; ogni insediamento produttivo, diverso dall'artigianato di servizio, deve essere considerato a tutti gli effetti di carattere temporaneo e gli interventi consentiti sono solo quelli in adeguamento alle norme vigenti a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'ambiente.
- i) teatri e cinematografi;
- j) uffici pubblici e privati, studi professionali
- k) alberghi e pensioni;
- l) autorimesse.

I tipi d'intervento ammessi su tali aree sono:

- a. manutenzione ordinaria;manutenzione straordinaria;
- b. restauro conservativo;risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- d. demolizioni e ricostruzioni;
- e. cambio di destinazione d'uso compatibile;
- f. ampliamenti, nel rispetto degli indici;
- g. porticati, aperti realizzati in aderenza al fabbricato nel rispetto del rapporto di copertura,

E' possibile la realizzazione di verande extra cubatura, eccetto che nelle parti di edifici prospicienti la viabilità o comunque visibili dagli spazi pubblici e purché tali strutture s'inseriscano armonicamente nel contesto e non abbiano i requisiti di un vano in ampliamento.

Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di ml. 2,00 con bauletto di ml. 0.50 e pannellatura a giorno di ml. 1,50.

La progettazione e l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione, nonché di nuove costruzioni e/o ampliamenti, debbono avvenire con i seguenti indici e parametri:

- a) If 1,00 mc/mq ;
- b) Rc 1/3 ;
- c) H 10,50 ml. ;
- d) distanza dai confini : 5,00 ml.
- e) distanza dal filo stradale : nel caso di demolizione con ricostruzione, fino ad una altezza massima, misurata all'intradosso dell'ultima soletta, corrispondente a 6,00 ml. è consentita la riedificazione sull'allineamento preesistente;
- f) distanza minima fra pareti fenestrate: 10 ml.

Sono ammessi:

- a. Ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici esistenti, uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% per un massimo di 200 mc. , ne aumento del numero delle unità immobiliari esistenti. Sono comunque ammessi 150 mc. indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione;
- b. Costruzione di fabbricati accessori, e bassi fabbricati fino ad un massimo del

Rapporto di Copertura del lotto di competenza pari a RC : 1/3, comunque con superficie netta inferiore a 30 mq. (distanza minima dai confini ml.5 o in aderenza al confine di proprietà).

Le aree o gli immobili divenuti liberi in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive sono edificabili per uso residenziale nei seguenti limiti:

- a) If 1,00 mc/mq ;
- b) Rc 1/3 ;
- c) H 7,50 ml. ;
- d) distanza dai confini : 5,00 ml.;
- e) distanza dal filo stradale: nel caso di demolizione con ricostruzione, fino ad un'altezza massima, misurata dal piano strada all'intradosso dell'ultima soletta, corrispondente a ml. 6,00, è consentita la riedificazione sull'allineamento preesistente;
- f) distanza minima fra pareti fenestrate: 10 ml.

Nel calcolo delle quantità di edificazioni ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree d'intervento. Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione, a norma dell'art.53 della L.R. 05.12.77 n.56 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di lotti di terreno con superficie superiore a mq. 3.000 e residua capacità edificatoria è comunque consentita l'edificazione a fini residenziali, nei seguenti limiti:

- a) If 1,00 mc/mq ;
- b) Rc 1/3 ;
- c) H 10,50 ml. ;
- d) distanza dai confini : 5,00 ml.
- e) distanza dal filo stradale : nel caso di demolizione con ricostruzione, fino ad una altezza massima, misurata all'intradosso dell'ultima soletta, corrispondente a 6,00 ml. è consentita la riedificazione sull'allineamento preesistente;
- f) e) distanza minima fra pareti fenestrate: 10 ml.

Negli immobili dismessi e nelle aree di pertinenza è vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di qualsiasi materiale.

Articolo 21 Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2

Sono le aree a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storici e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica, ma finalizzate alla ristrutturazione edilizia, all'ampliamento, alla demolizione e ricostruzione ed a nuove costruzioni nei lotti liberi.

L'attuazione delle proposte del Piano Regolatore Generale Comunale avviene per intervento diretto, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia da sottoporre ad intervento preventivo, individuati dal Comune in sede di formazione del Programma Pluriennale d'Attuazione.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, sociali, culturali, religiose;
- d) commercio al dettaglio secondo quanto prescritto dal successivo Capo V e fino alla concorrenza massima di mq. 150 di superficie di vendita (così come definita all'art. 5 della D.C.R. 563-134141).L'insediamento di esercizi commerciali è subordinato al reperimento delle aree a parcheggio previste dall' art. 21.3 della L.R. 56/77;
- e) istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- f) attrezzature a carattere religioso;

- g) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- h) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; ogni insediamento produttivo, diverso dall'artigianato di servizio, deve essere considerato a tutti gli effetti di carattere temporaneo e gli interventi consentiti sono solo quelli in adeguamento alle norme vigenti a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'ambiente.
- i) teatri e cinematografi;
- j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) alberghi e pensioni;
- l) autorimesse.

I tipi d'intervento ammessi su tali aree sono:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro conservativo;
- d. risanamento conservativo;
- e. ristrutturazione edilizia di tipo A;
- f. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- g. nuove costruzioni; cambio di destinazione d'uso compatibile;
- h. porticati aperti realizzati in aderenza al fabbricato nel rispetto del rapporto di copertura;
- i. demolizione e ricostruzione.

Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di ml. 2,00 con bauletto di ml. 0,50 e pannellatura a giorno di ml. 1,50.

La progettazione e l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione debbono avvenire con i seguenti indici e parametri:

- a) If 1,00 mc/mq ;
- b) Rc 1/3 ;
- c) H max 7,50 ml ;
- d) distanza dai confini: 5,00 ml.
- e) distanza dal filo stradale: nel caso di demolizione con ricostruzione, fino ad una altezza massima, misurata dal piano strada all'intradosso dell'ultima soletta, corrispondente a ml. 6,00, è consentita la riedificazione sull'allineamento preesistente;
- f) distanza minima fra pareti fenestrate: 10 ml.

Nel calcolo delle quantità di edificazioni ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree d'intervento.

La modificazione della conformazione dei terreni e i movimenti di terra, in conseguenza di nuove edificazioni o comunque motivate, dovranno essere effettuate nel rispetto dell'andamento altimetrico delle aree circostanti, onde evitare il verificarsi di differenze di quote in corrispondenza dei confini e la formazione di declivi e collinette artificiali.

Prescrizioni specifiche:

L'area B2 ubicata al fondo di via Novi (interni dei n. 63 e 65), inserita in sede di variante parziale n. 2, ha un indice fondiario massimo (If) pari a 0,80 mc/mq. I restanti parametri urbanistici ed edilizi sono quelli propri della zona B2.

Articolo 22 Aree residenziali inedificate C

Sono le aree residenziali di nuovo impianto.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- c. associazioni politiche, sociali, culturali e religiose;
- d. commercio al dettaglio secondo quanto prescritto dal successivo Capo V e fino alla concorrenza massima di mq 150 di vendita (così come definita all'art. 5 della D.C.R. 563-134141 del 29/10/1999 e s.m.i.). Il rilascio della autorizzazione commerciale è subordinata al reperimento delle aree a parcheggio previste dall'art. 21.3 della L.R. 56/77, l'altezza interna di locali sia commerciali sia residenziali, nonché artigianali, potranno essere mantenute nel caso di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.
- e. istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- f. attrezzature a carattere religioso;
- g. ristoranti, bar, locali di divertimento; artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; ogni insediamento produttivo, diverso dall'artigianato di servizio, deve essere considerato a tutti gli effetti di carattere temporaneo e gli interventi consentiti sono solo quelli in adeguamento alle norme vigenti a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'ambiente.
- h. teatri cinematografici;
- i. uffici pubblici e privati, studi professionali;
- j. alberghi e pensioni;
- k. autorimesse.

In queste aree il P.R.G.C. si attua attraverso permesso di costruire (aree C), permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 (aree C2) e strumenti esecutivi d'iniziativa pubblica o privata (aree C1); in questo caso le relative concessioni sono subordinate alla stipula della convenzione di cui all'art.45 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica o privata, nelle aree delimitate non sono ammesse nuove costruzioni.

Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di ml. 2,00 con bauletto di ml.0,50 e pannellatura a giorno di ml.1,50.

Nel caso di permesso di costruire (aree C) e permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 (aree C2), la progettazione e l'esecuzione delle nuove costruzioni dovranno avvenire con i seguenti indici e parametri:

- a) If 0,80 mc/mq
- b) Rc 1/3
- c) H max 7,50 ml. (L'altezza massima degli edifici posti a confine dovrà essere conteggiata a partire dalla giacitura del fondo con quota inferiore)

La realizzazione di aree di tipo C, soggette a P.E.C. (aree C1), è condizionata al rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, ivi compresa la dismissione, non monetizzabile delle aree per servizi, nonché delle specifiche prescrizioni normative, indicati nelle apposite schede relative ad ogni singola area a P.E.C., facenti parte integrante delle presenti norme.

Possono essere accolte proposte tese ad articolare le porzioni di territorio per le quali il P.R.G.C. preveda la formazione di un P.E.C., in sub aree da sottoporre a distinti strumenti attuativi. Condizione necessaria, per procedere in tal senso, è la partecipazione di tutti i proprietari dei terreni compresi nella sub area soggetta al primo P.E.C., che dovranno inoltre obbligarsi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.R.G.C. per l'intero compendio originario soggetto a piano esecutivo.

L'estensione della sub area non dovrà comunque essere inferiore a mq. 3.500.

È inoltre indispensabile il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi secondo le specifiche prescrizioni, relative a ciascuna area soggetta a P.E.C., contenute nelle apposite schede allegatale alle presenti norme e facenti parte integrante delle stesse. Salvo le aree neces-

sarie al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, è possibile la parziale monetizzazione della cessione delle aree per servizi, nella misura massima del 50% e senza che tale monetizzazione implichi la trasformazione di tali aree in superfici fondiarie.

In caso di difformità tra la superficie individuata da P.R.G.C. e la definizione catastale della stessa e, per la elaborazione del piano esecutivo e la definizione dei suoi contenuti, farà fede quest'ultima e sarà soggetta ai seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria 1,20 mc/mq
- c) Capacità insediativa residenziale 120 mc/ab
- d) Standard urbanistici 25 mq/ab.

Le modificazioni del perimetro del P.E.C., in forza del punto precedente, potranno essere precisate con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 8, punto e), della L.R. 56/77.

Gli eventuali reliquati saranno edificabili, previo rilascio del permesso di costruire, applicando alla superficie fondiaria residuale gli indici di fabbricabilità territoriale previsti dal piano esecutivo.

La modificazione della conformazione dei terreni e i movimenti di terra, in conseguenza di nuove edificazioni o comunque motivate, dovranno essere effettuate nel rispetto dell'andamento altimetrico delle aree circostanti, onde evitare verificarsi differenze di quote in corrispondenza dei confini e la formazione di declivi e collinette artificiali.

Tutti i PEC devono essere progettati tenendo in conto il contesto paesaggistico - ambientale circostante con attenzione alla presenza della flora e della fauna ancora presente sul territorio. Tale attenzione dovrà essere documentata in sede di relazione del PEC come allegato tecnico specifico.

I progetti delle recinzioni di nuova costruzione o di sostituzione di quelle esistenti, dovranno essere approvati dalla commissione Locale per il paesaggio in attesa che l'Amministrazione Comunale adotti, con una apposita variante al Regolamento Edilizio comunale, il progetto tipo.

Lungo i perimetri esterni, confinanti con l'area agricola, oltre l'eventuale recinzione dovrà essere piantumata una fascia con siepi sempreverdi di altezza minima di mt.1,50.

Articolo 23 Annucleamenti residenziali in zona agricola

Sono agglomerati residenziali di piccole dimensioni collocati in zona agricola, per i quali è consentita la trasformazione del tessuto edilizio sotto il profilo statico-igienico e di recupero urbanistico, da operare sia attraverso un'opera di ampliamento e di ammodernamento integrale, sia attraverso la demolizione e la ricostruzione.

I tipi d'intervento ammessi su tali aree sono:

- h. manutenzione ordinaria;manutenzione straordinaria;
- i. restauro conservativo;risanamento conservativo;
- j. ristrutturazione edilizia di tipo A;
- k. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- l. demolizioni e ricostruzioni;
- m. cambio di destinazione d'uso compatibile;
- n. ampliamenti, nel rispetto degli indici;
- o. porticati, aperti realizzati in aderenza al fabbricato nel rispetto del rapporto di copertura,

E' possibile la realizzazione di verande extra cubatura, eccetto che nelle parti di edifici prospicienti la viabilità o comunque visibili dagli spazi pubblici e purché tali strutture si inseriscano armonicamente nel contesto e non abbiano i requisiti di un vano in ampliamento.

Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di ml. 2,00 con bauletto di ml. 0.50 e pannellatura a giorno di ml. 1,50.

Sono ammessi:

- a. Ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici esistenti, uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% per un massimo di 200 mc. , ne aumento del numero delle unità immobiliari esistenti. Sono comunque ammessi 150 mc. indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione;
- b. Costruzione di fabbricati accessori, e bassi fabbricati fino ad un massimo del Rapporto di Copertura del lotto di competenza pari a RC : 1/3.
- c. Comunque la superficie in oggetto non può superare il valore di 30 mq. (distanza minima dai confini ml.5); è ammessa la soluzione a confine.

Le aree o gli immobili divenuti liberi in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive sono edificabili per uso residenziale nei seguenti limiti:

- a) If 1,00 mc/mq ;
- b) Rc 1/3 ;
- c) H 7,50 ml. ;
- d) distanza dai confini : 5,00 ml.;
- e) distanza dal filo stradale: nel caso di demolizione con ricostruzione, fino ad un'altezza massima, misurata dal piano strada all'intradosso dell'ultima soletta, corrispondente a ml. 6,00, è consentita la riedificazione sull'allineamento preesistente;
- f) distanza minima fra pareti fenestrate: 10 ml.

Nel calcolo delle quantità di edificazioni ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree d'intervento. Le modalità operative per il riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione, a norma dell'art.53 della L.R. 05.12.77 n.56 e successive modifiche ed integrazioni.

Negli immobili dismessi e nelle aree di pertinenza è vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di qualsiasi materiale.

Articolo 24 Aree a verde privato

Sono destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati e sono inedificabili.

Tali aree pur rimanendo inedificabili concorrono al computo della cubatura, nel caso di costruzione agricole richieste dai soggetti di cui al successivo art. 30, Categoria 1.

Articolo 25 Individuazione di aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Nel caso si verificasse l'esigenza di individuare aree per l'edilizia residenziale pubblica, non rilevandosi, nell'immediato, necessità concrete di alloggi di edilizia economico-popolare, si procederà secondo i dettami dell'art. 51 della Legge 865/71.

Articolo 26 Aree produttive di nuovo impianto D1

Sono aree di nuovo impianto destinate ad edifici ed attrezzature inerenti alla produzione industriale, artigianale e commerciale.

Le aree produttive comprendono tutte le attività industriali e artigianali e commerciali in sede propria. Fra gli usi industriali e artigianali il P.R.G.C. comprende, oltre alla specifica destinazione produttiva, le utilizzazioni a questa strettamente connesse ed in particolare:

- a) abitazioni per esigenza di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività; tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare i 200 mq. di superficie utile lorda abitabile, né il 50% delle superfici utili nette destinate a ogni singola attività produttiva;
- b) residenze, a scopo di foresteria, per tecnici e addetti temporaneamente residenti nelle aziende, incaricati di modificazioni tecnologiche o d'interscambi commerciali, per un limite massimo di mq. 400 di pavimento;
- c) uffici ed attività commerciali, connesse agli usi industriali artigianali e di deposito; le superfici utili di tali uffici e negozi non potranno complessivamente, in ogni caso, superare il 40% delle superfici utili nette destinate ad attività produttive;
- d) insediamenti di tipo terziario e servizi, nonché attività complementari e precisamente:
 1. impianti, attrezzature, depositi connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
 2. attività di commercio al dettaglio (limitatamente agli esercizi di vicinato) di macchine, prodotti per la casa, per l'edilizia e per l'agricoltura, autoveicoli ed autori cambi, articoli sportivi, da campeggio ed affini, attività di rimessaggio;
 3. edifici ed impianti connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse.

Dovrà inoltre essere garantita una funzionale accessibilità dell'area che non gravi direttamente sul tessuto viario urbano, tramite la realizzazione di collegamenti, con opportuni svincoli, alla rete viaria extraurbana.

In tali aree è vietato l'insediamento di:

- a. depositi ed impianti di trattamento di sostanze radioattive; industrie produttrici di armi da guerra;
- b. depositi ed impianti per la lavorazione di oli minerali, carburanti e gas liquefatti.

In tali aree il P.R.G.C. si attua per mezzo di strumento preventivo esecutivo d'iniziativa privata e/o pubblica, anche attraverso lo strumento project financing di cui all'articolo 37-bis e seguenti, legge n. 109 del 1994, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione sui fabbricati esistenti di vecchia costruzione.

Gli interventi attuati con strumento urbanistico esecutivo dovranno essere condotti nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati nelle schede allegate alle presenti Norme.

Gli accessi devono essere previsti soltanto attraverso le rotonde esistenti e/o in progetto o da strade che siano ad esse collegate e/o collegabili.

Le aree che confinano con la Strada provinciale n. 155 Novi L. – Ovada devono prevedere i parcheggi all'interno del nuovo ambito e comunque sempre all'esterno delle fasce di rispetto della suddetta strada indicata in cartografia con il simbolo "PP".

I progetti dei piani esecutivi, sempre obbligatori **all'interno delle aree D1**, devono prevedere, lungo tutto il loro perimetro, una fascia alberata con alberi ad alto fusto e siepi sempreverdi di altezza minima di mt. 1,50 e le recinzioni dovranno essere compatibili con le caratteristiche paesistico ambientali dei luoghi. I progetti di tali recinzioni dovranno avere un'altezza massima di ml. 2,50 con pannellatura a giorno, per i lati non corrispondenti al fronte strada potrà essere utilizzata pannellatura anche cieca e dovranno essere approvati dalla Commissione Locale per il Paesaggio in attesa che l'Amministrazione Comunale adotti, con una apposita variante al Regolamento Edilizio Comunale, il progetto tipo. Inoltre, il suddetto progetto tipo dovrà essere adottato anche per le sostituzioni delle recinzioni esistenti.

Relativamente alla superficie minima d'intervento e agli standard la progettazione e la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà soddisfare le seguenti norme:

- a. Altezza massima dei fabbricati mt. 10,50, fatte salve maggiori altezze necessarie alla realizzazione d'impianti tecnici indispensabili alla produzione;
- b. Distanza minima tra i fabbricati: a) mt. 5,00 dal confine
b) mt.10,00 tra fabbricati
c) a confine. Nel caso di edificazioni prospicienti edifici residenziali, tali edificazioni non potranno essere fatte a confine e la distanza minima dallo stesso dovrà essere di ml. 10 con l'obbligo di piantumazione nello spazio intermedio di alberi d'alto fusto a tutela della residenza stessa.
- c. Superficie minima d'intervento non inferiore a mq. 10.000 o pari all'intero comparto nel caso di superficie territoriale minore, in caso di area produttiva di dimensioni superiori alla superficie minima è consentita l'attuazione per comparti successivi;
- d. Rapporto di copertura pari al 40%;
- e. Standard: è fatto riferimento alla superficie complessiva destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo una dotazione minima pari al 20% di detta superficie, in aggiunta alle aree già vincolate dal P.R.G.C.;
- f. Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati dalla Convenzione, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- g. Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale;
- h. Costo di costruzione se dovuto.

Articolo 27a Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2

In tali aree gli interventi debbono essere volti al conseguimento di un più razionale assetto delle aree compromesse da preesistenti insediamenti ed al completamento di aree ancora libere, intercluse e di frangia. Sono ammesse le destinazioni industriali e artigianali, comprese le utilizzazioni a questi strettamente commesse ed in particolare:

- a) abitazioni per esigenza di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività; tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare i 200 mq. di superficie utile abitabile né il 50 % delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva;
- b) residenze, a scopo di foresteria, per tecnici e addetti temporaneamente residenti nelle aziende, incaricati di modificazioni tecnologiche o d'interscambi commerciali, per un limite massimo di mq. 400 di pavimento;
- c) uffici ed attività di servizio connesse agli usi industriali, artigianali e di deposito, le relative superfici utili non potranno complessivamente superare il 40% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;

In tali aree è vietato l'insediamento di:

- a. depositi e impianti di trattamento di sostanze radioattive;

- b. industrie produttrici di armi da guerra;
- c. depositi ed impianti per la lavorazione di oli minerali e carburanti;
- d. depositi ed impianti per la lavorazione di gas liquefatti, fatti salvi i depositi per le lavorazioni delle attività esistenti e prevedendo, per quelli esistenti, l'esaurimento.

In tali aree il P.R.G.C. si attua a mezzo d'intervento diretto **e o** per mezzo di strumento preventivo.

Nelle zone in cui l'attuazione è prevista mediante permesso di costruire, sono ammessi i seguenti interventi:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. risanamento conservativo;
- d. ampliamento e/o nuove costruzioni;
- e. demolizioni e ricostruzioni.

Nei casi in cui si proceda attraverso Piani esecutivi o Permessi di costruire **per gli interventi** di cui alle lettere d. ~~e-e~~ **ed e.** del comma precedente devono essere rispettate le norme di cui al comma 7, 8 e 9 dell'art. ~~26~~ **26** precedente, **fermo restando che il ricorso a piani esecutivi non è obbligatorio.**

Gli interventi dovranno esser condotti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a. rapporto copertura 40%
- b. altezza dei fabbricati mt. 10,50 fatte salve maggiori altezze necessarie alla realizzazione d'impianti tecnici indispensabili alla produzione;
- c. distanza minima dai fabbricati: a) mt. 5,00 dal confine,
b) mt.10,00 tra fabbricati,
c) a confine, solo in caso di aree omogenee

La progettazione e la realizzazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi fissati per ogni singola zona nelle schede allegate alle presenti Norme e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. Standard: è fatto riferimento alla superficie complessiva destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo una dotazione minima pari al 20% di detta superficie, in aggiunta alle aree già vincolate dal P.R.G.C., onde evitare lo spezzettamento di tali aree, è possibile monetizzarne il valore;
- b. Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative e con la cessione delle aree eventuali, nonché con la realizzazione delle opere necessarie allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- c. Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti nella specifica deliberazione del Consiglio Comunale,

Per gli edifici adibiti a civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. e non al servizio dell'attività produttiva, sono ammessi i seguenti interventi:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia di tipo A;
- e. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- f. ampliamenti nella misura del 20% del volume esistente per edifici unifamiliari e bifamiliari, con un massimo di 210 mc. (25 mq. sono sempre ammessi) e nel rispetto del rapporto di copertura pari a 1/3.

All'interno dell'area D2 è individuata con la lettera R (D2-R) un'area contornata con apposita simbologia in cui ricadono alcuni fabbricati e manufatti di proprietà della ditta insediata e ad essa pertinenti. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria,

straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B ma non sono ammessi interventi di ampliamento delle superfici utili lorde e di superficie coperta. Inoltre non sono ammessi, all'interno dell'area D2-R, interventi che comportino l'aumento di superfici destinate alle lavorazioni.

Per quanto riguarda gli accessi, i parcheggi e le recinzioni valgono le regole di cui ai comma 7, 8 e 9 dell'art. 26 precedente.

Articolo 27 b Aree produttive interessate da attività a rischio D2a

Per l'area D2a valgono le prescrizioni individuate per le aree D2 e le regole di cui all'art. 55c successivo.

Articolo 28 Aree per insediamenti direzionali, commerciali, turistico ricettivi D3

In tali aree sono consentiti :

- a) impianti, attrezzature e depositi connessi ad attività di commercializzazione al dettaglio (limitatamente agli esercizi di vicinato) e all'ingrosso ;
- b) attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 150;
- c) strutture turistico e ricettive quali alberghi residence, case di riposo e simili
- d) uffici, laboratori per ricerche, prove e sviluppo di prodotti; studi, consulenze e progettazione d'impianti industriali; fabbricazione e lavorazione di prodotti semilavorati e prodotti finiti per l'industria; realizzazione di formule e sistemi tecnologici; ideazione e realizzazione di macchinari tecnologicamente innovativi.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti previsti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale.

Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- a. rapporto di copertura pari al 40%;
- b. altezza massima dei fabbricati: mt. 10.50 escluse particolari infrastrutture;
- d. distanza minima tra fabbricati: a) mt. 5,00 dal confine,
 b) mt.10,00 tra fabbricati,
 c) a confine, solo in caso di aree omogenee
- c. distanza minima dalle strade interne: mt. 5,00
- d. standard: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime: il 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di ml. 2,50 con pennellatura anche cieca, escluso il lato a fronte strada che dovrà avere pannellatura a giorno.

Per quanto riguarda gli accessi, i parcheggi e le recinzioni valgono le regole di cui ai comma 7, 8 e 9 dell'art. 26b precedente.

Articolo 29 Aree a prevalente destinazione alberghiero sanitaria D4

In tali aree sono consentiti:

- a) strutture ricettive di tipo sanitario o assistenziale, quali alberghi, residence, case di

riposo, ospice, strutture per la terapia di patologie psichiatriche giovanili, nuclei di degenza postoperatoria o riabilitativa e simili.

- b) Impianti e attrezzature connessi ad attività ricettive e alberghiera.
- c) Interventi di rimodellamento dei terreni. L'estrazione e l'asporto dei sedimenti sono soggetti a preventiva autorizzazione ai sensi della legge regionale 22 novembre 1978, n. 69 e s.m.i.
- d) Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
- e) rapporto di copertura pari al 40%;
- f) If 0,20 mc/mq;
- c) H max 7,50 ml;
- g) standard: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime: il 40% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.
- h) Le recinzioni dovranno essere compatibili con le caratteristiche paesistico ambientali dei luoghi. I progetti di tali recinzioni dovranno avere un'altezza massima di ml. 2,50 con pannellatura a giorno e dovranno essere approvati dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

In queste aree il P.R.G.C. si attua attraverso PEC, di cui all'art.45 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i..

Oltre alle norme sopra richiamate, si precisa che la realizzazione dell'intervento previsto, descritto alla lettera a) del primo comma del presente articolo, al fine di garantire la funzionalità dell'intervento stesso, il proseguimento dell'utilizzazione degli edifici esistenti mantenendone la destinazione originaria e, soprattutto, per favorire l'attività degli impianti produttivi della Prodotti Chimici e Alimentari S.p. A., dovrà rispettare le seguenti ulteriori limitazioni.

Nell'area "cuscinetto" così come indicata nella cartografia di P.R.G.C.:

- 1. non possono essere realizzati interventi edilizi ex novo;
- 2. le aree libere devono rimanere a verde privato con l'eventuale mantenimento delle colture agricole tradizionali locali, fatta eccezione per le realizzazione dei parcheggi e delle strade di accesso;
- 3. tutti gli edifici agricoli, magazzini e depositi, attualmente esistenti all'interno dell'area "cuscinetto", devono mantenere l'attuale destinazione d'uso e su di essi sono ammessi i seguenti tipi d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso compatibile.

CAPO V CRITERI PER L'AUTORIZZAZIONE E LA CONCESSIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Articolo 30 Classificazione delle tipologie di strutture distributive.

Le tipologie distributive definite dall'art. 8 della DCR n. 563-13414 che riguardano il comune di Basaluzzo sono:

ESERCIZI DI VICINATO:

- a) Esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 150

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Offerta alimentare e/o mista

- a) M-SAM 1 (S.V. compresa tra 151 e 250mq.)
- b) M-SAM 2 (S.V. compresa tra 251 e 900 mq.)
- c) M-SAM 3 (S.V. compresa tra 901 e 1800 mq.)

Offerta extralimentare

- a) M-SE1 (S.V. compresa tra 151 e 400 mq.)
- b) M-SE2 (S.V. compresa tra 401 e 900 mq.)
- c) M-SE3 (S.V. compresa tra 901 e 1800 mq.)

CENTRI COMMERCIALI

- a) M-CC (S.V. compresa tra 151 e 2500 mq.)

Per quanto attiene la compatibilità delle tipologie e delle dimensioni delle strutture distributive ammesse, di competenza dei criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98, si rimanda alla Tabella di compatibilità contenuta nei criteri commerciali approvati con DCC n. 05 del 27/03/2008. Tale tabella definisce le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei singoli insediamenti commerciali: essa risulta adattata alla realtà locale . Ai sensi dell'art. 16 DCR n. 563-13414 lo sviluppo dell'offerta commerciale non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa per comune per zona per settore merceologico nel rispetto degli artt. 17, 25 e 27 della sopracitata DCR.

In tutte le porzioni del centro urbano, come definite dall'art. 11 comma 8 bis della D.C.R. 563-134141 del 29/10/1999 e s.m.i., non comprese in addensamenti e localizzazioni riconosciuti, la destinazione d 'uso "commercio al dettaglio " può essere consentita limitatamente agli esercizi di vicinato.

Articolo 31 Standard urbanistici e fabbisogno per parcheggi pubblici e altre aree per la sosta

Lo standard minimo di aree al servizio d'insediamenti commerciali è fissato nell'art. 21 , comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% della dotazione di cui al punto precedente;

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è computato secondo la tabella riportata nel presente articolo. Il reperimento della dotazione è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali;

Il coefficiente di trasformazione in superfici (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq. comprensivi di viabilità interna e di accesso quando situati al piano di campagna;
- b) 28 mq. comprensivi di viabilità interna e di accesso quando situati nella struttura degli edifici;

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie deve inoltre prevedere la quota parte da reperire in aree private per il soddisfacimento della Legge n° 122/89;

Il reperimento del fabbisogno di parcheggi non è richiesto per le strutture commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 fermo restando l'obbligo di dotazione di aree per servizi (standard) di cui all'art. 21 comma 1 punto 3) LR 56/77 e s.m.i.;

Ai sensi dell'art. 21, comma 4, LR 56/77 e s.m.i. ai fini degli standard urbanistici e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo sono computabili, oltre alle aree cedute al comune , anche quelle private assoggettate ad uso pubblico tramite convenzione .

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUITE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400- 900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SE3	901-1800	$N = 0,045 \times S$
G-SM1	Fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 2500)$
G-SE1	1501 -3500	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
M-CC	251-2500 (**)	$NCC = N + N' (***)$

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

(**) solo fino ad un massimo di 1500 mq. negli addensamenti storici rilevanti A1

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale . N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale .

Articolo 32 Regolamentazione delle aree di sosta

Le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq.400, devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione , oltre che la disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi per la movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di carico e scarico.

Articolo 33 Verifica d'impatto sulla viabilità

I progetti, nonché le domande di autorizzazione per medie di strutture commerciali saranno corredati da appositi approfondimenti che valutino:

- 1) Movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico;
- 2) Movimento indotto di autovetture private, calcolato assumendo, convenzionalmente, un flusso viario in ore di punta, pari a 1,2 volte la capienza del parcheggio;

Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la pubblica amministrazione sono oggetto di convenzione o atto d'impegno unilaterale d'obbligo ai sensi art. 49 5) comma L. R. 56 /77.

CAPO VI AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE

Articolo 34 Aree destinate all'agricoltura

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi, che si attuano direttamente, sono disciplinati e suddivisi in quattro ordini di categorie:

1. interventi aventi per oggetto il potenziamento, l'ammodernamento e la costruzione di edifici a servizio delle aziende agricole;
2. interventi aventi per oggetto il riuso del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del suolo agricolo, in quanto tale, per la coltivazione degli orti;
3. interventi aventi per oggetto lo sviluppo ed il potenziamento di attività turistiche e

- sportive;
4. interventi aventi per oggetto la realizzazione di cabine elettriche o altre costruzioni connesse con la gestione delle infrastrutture, purché con caratteristiche tipologiche in armonia con l'ambiente circostante (tetto in falde, copertura in coppi, tinteggiatura conforme al contesto d'inserimento.);
 5. interventi aventi per oggetto il potenziamento delle reti infrastrutturali, compresa l'installazione di antenne per la telefonia mobile o impianti analoghi, nel qual caso valgono le norme della L.R. 3 agosto 2004, n. 19. "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

Categoria 1

Nelle aree agricole il permesso di costruire per nuove edificazioni di residenze rurali, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente ai soggetti di cui alle lettere a e b dell'art. 25 L.R. 56/77 e s. m. e i.:

a) Imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito dall'art. 1 del DLgs 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione e addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

b) Soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s. m. e i.

Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli Enti Locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendono realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc.).

I tipi d'intervento ammessi sono:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia di tipo A;
- e. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- f. recupero ed ampliamento ai fini del potenziamento ed ammodernamento di strutture obsolete e dimensionalmente inadeguate per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, nonché per l'esercizio dell'attività agrituristica ai sensi e per gli effetti della L.R. 17.08.89 n.50, purché le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non superino complessivamente i 1.500 mc. Detto intervento, da favorire rispetto a nuove costruzioni, dovrà tenere conto della tipologia originaria della struttura valorizzandone le caratteristiche e dovrà essere supportato da adeguata relazione tecnica che ne giustifichi il dimensionamento;
- g. costruzione d'infrastrutture, strutture ed attrezzature a servizio dell'azienda agricola, dimensionalmente proporzionate all'esigenza dell'azienda stessa e per l'esercizio dell'attività agrituristica nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della L.R. 50/89, purché i volumi destinati a residenza non siano eccedente i 1.500 mc. Il dimensionamento dovrà essere motivato, con specifica relazione tecnico-illustrativa, che giustifichi le esigenze di cui sopra. Le caratteristiche delle costruzioni saranno tali da rispettare quelle tipologiche e architettoniche di fabbricati preesistenti e della zona;
- h. realizzazione di spazi per campeggio, per l'esercizio dell'attività agrituristica, fino ad un massimo di 10 tende o caravan ai sensi della L.R. 50/89;
- i. ampliamento degli edifici adibiti a residenza nel rispetto degli indici e parametri indicati. E' ammesso l'ampliamento nella misura massima del 20% del volume residenziale esistente con un massimo di 210 mc. per le residenze degli imprenditori agricoli a titolo principale per i quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la

contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate sempre che non sia superato il valore limite di 1.500 mc. destinato a residenza. E' ammesso l'ampliamento degli edifici rurali ad un abitativo degli imprenditori agricoli non a titolo principale. così come definiti al punto 3) della presente categoria, nella misura del 30% della volumetria residenziale esistente con un massimo di 210 mc.

j. costruzioni di residenza rurale nel rispetto degli indici e parametri in seguito indicati.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione, al Servizio competente, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate ove necessarie;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura, ove necessario;
- d) le sanzioni, oltre a quelle dell'art.69 della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto su registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui sopra gli interventi previsti dalle lettere d), e) e f), dell'art.9 della Legge 28 gennaio 1977, n.10. e delle lettere c) e d) dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, d'invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, salvo il caso si ravvisino gli estremi d'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno obbligatorio ai sensi del Comma 7 art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc.0,06 per mq;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvicole e pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

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

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art.2 della L.R. 31.07.84, n.35.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui sopra è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma dell'art.25 della L.R.56/77, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'Azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro una distanza dal centro aziendale di 10 Km.

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

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, non è ammesso tra aziende diverse, Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

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

La progettazione e l'esecuzione delle nuove costruzioni debbono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a. Altezza massima: ml. 7,50 per la residenza. Altezze maggiori sono consentite per impianti tecnici funzionali alla conduzione del fondo;
- b. Distanza minima da confini e strade private: 5,00 ml.
- c. Distanza tra fabbricati: 10,00 ml
- d. Distanza dalle strade: secondo le prescrizioni del precedente articolo 18.

Categoria 2

La presente categoria intende disciplinare e valorizzare ai fini agricoli l'uso del territorio non espressamente gestito da aventi titolo, secondo precise esigenze locali e promuovere il riuso ed il recupero dei fabbricati preesistenti.

I soggetti attuatori, pertanto, sono tutti i proprietari di fondi e/o fabbricati esistenti che non hanno le caratteristiche di cui alla categoria 1 e che intendono:

- a. coltivare il terreno senza, per questo, produrre un reddito;
- b. recuperare anche a fini abitativo il patrimonio edilizio esistente, compresi i rustici, per la qual cosa valgono i dettati della L.R. n. 9 del 24 aprile 2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"

Ne deriva che i tipi di intervento ammessi sono, sui fabbricati rurali ad uso abitativo che alla data di adozione del P.R.G.C. risultano inutilizzati ed abbandonati in quanto non più necessari alla conduzione del fondo o che divenissero tali nel periodo di validità del Piano, nonché su quelli esistenti, alla data di adozione del P.R.G.C., adibiti a civile abitazione, per i quali gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche preesistenti e dei luoghi e con esclusione dei fabbricati autorizzati ex legge 28.02.1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo, (è consentito, per mantenere e conservare strutture preesistenti, abitare locali con altezze inferiori a quelle previste dal D.M. 05.07.75);
- d. ristrutturazione edilizia di tipo A;
- e. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- f. sopraelevazioni per usufruire dei requisiti minimi imposti dal D.M. 5 Luglio 1975 per i locali a destinazione abitativa esistente e/o prevista;
- g. ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente, con un massimo di 210 mc. e nel rispetto del rapporto di copertura in seguito indicato. Nel caso di recupero di fabbricati rurali ad uso abitativo, l'ampliamento potrà essere realizzato fruendo dei volumi esistenti che appartengono al corpo dell'abitazione ed hanno destinazioni d'uso diversa, ivi compresi quelli autorizzati ai sensi di Legge 47/1985;
- h. cambiamento di destinazione d'uso compatibile.

Su tutti i fabbricati esistenti che mantengono destinazioni d'uso rurale, nonché quelli autorizzati ex Legge 47/85, ivi compresi quelli a destinazione civile abitazione:

- a. manutenzione ordinaria;

- b. manutenzione straordinaria.

E' altresì ammesso:

- c. realizzare porticati aperti collegati ai fabbricati ad uso civile abitazione o resi tali a seguito degli interventi ammessi, nel rispetto del rapporto di copertura;
- d. costruire autorimesse in misura non superiore i 18 mq. Di superficie utile per ogni unità alloggio dell'edificio ad uso abitativo, qualora all'interno dello stesso, al fine di garantire i requisiti igienici sanitari dei locali di abitazioni di cui al D.M. 5 luglio 1975, non fosse possibile reperire locale idoneo e comunque nel rispetto del rapporto di copertura indicato e con altezza media interna pari a ml. 2,50 e un'altezza massima al colmo di ml. 3,00 con divieto di copertura piana. A tale scopo è auspicabile l'uso e l'adeguamento di fabbricati esistenti destinati ad uso diverso dall'abitazione, compresi gli interventi realizzati ex legge 47/1985 e s.m.i.;
- e. realizzare bassi fabbricati, una tantum, all'esclusivo uso di ricovero per attrezzi agricoli, sino ad un massimo di 20 mq. di superficie coperta, e comunque non superiore al 5% della superficie dell'appezzamento, e con altezza media interna pari a ml. 2,50 e un'altezza massima al colmo di ml. 3,00 Al fine di ottenere la superficie massima di cui trattasi, è possibile l'accorpamento di fondi, purché siti all'interno del territorio comunale. Tali edifici dovranno essere realizzati con materiali in coerenza con le tradizioni costruttive locali, privilegiando i manufatti in laterizio, con copertura a falda, opportunamente dissimulate da piantumazione di essenze autoctone. Sono in ogni caso vietate costruzione in lamiera di qualsiasi tipo. L'autorizzazione di tali costruzioni è condizionata alla sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso consentita dalla presente norma e non sono in ogni caso consentiti qualsivoglia successivi cambi di destinazione.

Gli interventi soggetti a permesso di costruire ed appartenenti alla presente categoria, prevedono la corresponsione degli oneri relativi ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La progettazione e l'esecuzione dei lavori devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- | | |
|--|-----------|
| a. Rapporto di copertura | 1/3 |
| b. Distanza minima da confini e strade private | 5,00 ml |
| c. Distanza fra pareti fenestrate | 10,00 ml. |

Categoria 3

Alla presente categoria appartengono tutte quelle attività il cui esercizio necessita di ampi spazi, che non appartengono, per definizione, ad attività agricole vere e proprie che non possono essere esercitate, per motivi igienici, in altra zona, che possono comportare un'utenza numericamente elevata e che promuovono la ricerca e lo sviluppo turistico e/o sportivo.

Si hanno per esempio:

Gli interventi, soggetti a concessione singola, previa corresponsione degli oneri relativi, ammessi, con esclusione delle attività esclusivamente commerciali (ristoranti, ecc, sono:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. ristrutturazione edilizia di tipo A;
- d. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- e. sopraelevazione al fine di usufruire dei requisiti minimi indicati nel D.M. 5 luglio 1977;
- f. cambiamento di destinazione d'uso compatibile;
- g. ampliamento del fabbricato ad uso abitativo del proprietario, o comunque residente all'interno dell'azienda, nella misura del 20% del volume abitativo esistente, con un massimo di 210 mc. e nel rispetto del rapporto di copertura in seguito indicato;
- h. costruzione di ricoveri per animali ed attrezzi; attrezzature, strutture ed impianti per la gestione dell'attività;
- i. costruzione di attrezzature e strutture a servizio dell'utenza limitatamente a spoglia-

toi, servizi igienici, sportelli di accoglienza/prenotazione.

La progettazione, tendente a recuperare e riutilizzare eventuali fabbricati preesistenti, corredate di adeguata documentazione tecnica ed illustrativa che giustifichi le dimensioni ed illustri gli interventi nel complesso dell'azienda, dovrà soddisfare ai seguenti parametri:

- a. rapporto di copertura 1/3
- b. altezza massima 7,50 ml.
- c. Distanza da confini e strade private: 5,00 ml.
- d. Distanza dalle strade: secondo le prescrizioni del precedente articolo 18.
- e. Distanza tra fabbricati 10,00 ml. (Distanze inferiori potranno essere ammesse in considerazione di particolari esigenze d'uso e sulla base della progettazione)

Qualsiasi variazione al progetto originario dovrà comunque sempre essere condotta, inserita e valutata nel contesto complessivo dell'attività'. Nel caso di recupero di edifici preesistenti ad uso abitativo e di servizio all'utenza, per mantenere e recuperare strutture architettonicamente significative, sono ammesse altezze inferiori a quelle previste dal D.M. 05 luglio 1975.

Gli appezzamenti che conferiscono volumetrie residenziali e garantiscono il rapporto di copertura per le altre costruzioni, devono essere contigui.

Le attività che comportano un elevato numero di utenze, dovranno soddisfare anche alla realizzazione di aree a parcheggio nella misura di mq. 15 per ogni utente potenziale che sarà determinato basandosi sul numero complessivo dei fruitori le attrezzature previste dal progetto.

Sarà a carico del richiedente l'esecuzione di quegli interventi, previa debita autorizzazione, atti a garantire l'accessibilità' all'attività' esercitata:

La verifica dell'accessibilità'. ovviamente, sarà precedente qualsiasi autorizzazione e/o concessione per l'esercizio dell'attività' cui si deve accedere.

Per quanto attiene le attività esclusivamente commerciali ammesse, è consentito il riuso di fabbricati rurali preesistenti con esclusione di quelli autorizzati ex legge 47/85.

Gli interventi ammessi, soggetti a concessione singola ed onerosa, sono i seguenti:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. ristrutturazione edilizia di tipo A;
- d. ristrutturazione edilizia di tipo B;
- e. restauro conservativo;
- f. risanamento conservativo;
- g. ampliamento in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio esistente e comunque non superiore i 100 mq. e nel rispetto del rapporto di copertura indicato;
- h. sopraelevazione al fine di usufruire dei requisiti minimi imposti dal D.14. 05.07.1975 e dall'U.S.S.L. di competenza;
- i. cambiamento di destinazione d'uso, con esclusione dei fabbricati autorizzati ex legge 47/85.

Al fine di mantenere le caratteristiche architettoniche originarie, è consentito derogare alle altezze imposte dalla competente U.S.S.L., sempre che siano garantite adeguati illuminazioni ed aerazione.

E' consentito il reperimento, all'interno dei fabbricati oggetto d'intervento, di abitazioni per esigenza di custodia e/o del titolare dell'attività'.

Sarà a carico del richiedente l'esecuzione di quegli interventi, previa debita autorizzazione e condizione vincolante il rilascio di qualsivoglia autorizzazione e/o Permesso Edilizio, atti a garantire l'accessibilità' all'area interessata.

- a. Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- b. altezza massima uguale a quella dell'edificio preesistente eccettuati i casi in cui si usufruisse della sopraelevazione;
- c. distanza minima da confini privati: 5,00 ml.
- d. distanza minima degli edifici da confini stradali: secondo allineamenti esistenti;
- e. distanza minima tra pareti fenestrate e non: 10,00 ml.
- f. dotazioni di parcheggi: dovrà sempre essere verificato il rapporto 3/1, cioè per ogni mq. di superficie destinata a ristoro, occorreranno 3 mq. di parcheggio.
- g. rapporto di copertura: 1/3

Categoria 4

La presente categoria disciplina tutti gli interventi attuati nel territorio comunale in aree necessariamente agricole che appartengono più specificatamente ad attività produttive artigianali e quegli edifici che, ad uso produttivo e artigianale, ricadano in area agricola.

Gli interventi ammessi dal presente articolo riguardano esclusivamente le attività già insediate e funzionanti. In nessun caso potrà essere ammessa la realizzazione di nuove attività e nuovi insediamenti.

Su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinate ad attività produttive extra - agricole, ivi comprese quelle terziarie e gli edifici destinati ai pubblici servizi, ricadenti in zona agricola, sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 70% della superficie di calpestio preesistente, e comunque non superiore a 500 mq, sempre che la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà

Gli interventi attuati in area necessariamente agricola che appartengono ad attività produttive e artigianali comprendono inoltre attività di estrazione, deposito e trasporto ghiaia e trattamento di materiali inerti lungo il torrente Lemme ad accumuli di materiale in aree agricole.

In relazione alla ghiaia, al di là delle debite autorizzazioni regionali, deve essere richiesta specifica autorizzazione al Comune.

La richiesta deve essere corredata da planimetrie e relazioni dalle quali si possa evincere:

- a. numero di mezzi transitanti il giorno; percorso effettuato dai mezzi;
- b. periodo minimo e massimo di esecuzioni;
- c. accorgimenti atti a rendere accessibile l'area di intervento;
- d. atto di impegno al ripristino delle strade comunali che, non avendo caratteristica di portanza idonea ai carichi elevati, subissero alterazioni;
- e. fideiussione pari al 50% del valore della ghiaia estratta e/o depositata;
- f. piano di riassetto idrogeologico convenzionato.

In relazione ad attività di accumulo, deposito, ecc, in area agricola, è ammesso il deposito temporaneo di relitti e rottami o comunque di tutti quei materiali che comportano autorizzazione provinciale, per una durata pari a quella prescritta dall'autorizzazione provinciale e per una sola volta.

E' ammesso il deposito temporaneo di materiali non soggetti ad autorizzazione provinciale per un periodo massimo di un anno, prorogabile.

Sono consentite costruzioni, esclusivamente a carattere precario quali baracche, etc., per l'esercizio dell'attività temporanea (sia di estrazione e deposito ghiaia che accumulo in genere).

Il deposito e/o accumulo potrà essere effettuato ove esistano infrastrutture necessarie per l'accesso allo stesso e/o comunque le stesse devono essere realizzate previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni e nel rispetto dell'ambiente a destinazione agricola.

Dovranno essere attuati tutti quegli accorgimenti atti a garantire il decoro dell'ambiente e del contesto nel quale sono inseriti, quali mascherature degli accumuli mediante vegetazioni o pannellature.

In ogni caso, l'edificazione di nuovi fabbricati destinati ad ospitare allevamenti di animali dovrà essere effettuata a non meno di ml. 150 dal confine di aree a destinazione residenziale o di aree di pertinenza di edifici residenziali esistenti.

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s. m. e i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.C. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola i terreni esterni all'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7 art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. e i."

Nell'ambito delle aree individuate dal P.R.G.C. con destinazione agricola, le recinzioni devono rispettare le norme del nuovo codice della strada ed essere realizzate utilizzando paletti e rete metallica di colore verde di altezza pari a m 2,00.

TITOLO QUARTO VINCOLI IDROGEOLOGICI

CAPO I FATTIBILITÀ GEOLOGICA E IDONEITÀ URBANISTICA

Articolo 35 Carta di sintesi

La carta di sintesi deriva dalla valutazione dello stato attuale d'equilibrio del territorio e dall'individuazione delle tendenze evolutive dei fenomeni geomorfologici potenziali e in atto permettendo la suddivisione del territorio comunale in zone a problematica geologica e geomorfologica differente, caratterizzata soprattutto in relazione agli interventi infrastrutturali o edificatori che potranno essere intrapresi in futuro

Tale elaborato fornisce quindi le indicazioni in ordine alle scelte urbanistiche, alle norme edilizie e alle cautele d'ordine generale e particolare necessarie a garantire lo sviluppo dell'espansione del tessuto urbano in armonia e conformità con le caratteristiche geologiche del territorio

Le indicazioni espresse nella carta della fattibilità hanno un valore relativo alla scala della carta stessa. Sono perciò indispensabili, in caso d'intervento, successivi studi particolareggiati nell'ambito delle singole zone per precisare in maniera vincolante e pertinente il grado di difficoltà geologica e tecnica da superare per realizzare interventi edilizi ed infrastrutturali corretti, economici e sicuri.

È ovvio che la zonizzazione proposta è basata sulla misura degli interventi usuali d'urbanizzazione ed in genere d'antropizzazione. Per interventi eccezionali (grandi impianti, superstrade etc.) che comportino scavi e movimenti terra pure eccezionali, si intende che tutta la simbologia adottata subisce un peggioramento nel grado di problematica geologica, commisurato all'entità dell'intervento.

Tutti gli interventi che prevedano qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi nell'ambito del territorio del Comune di Basaluzzo, devono rispettare i limiti indicati dalle prescrizioni del Titolo IV delle presenti Norme di Attuazione e delle Schede geologico-tecniche allegate.

CAPO II DELIMITAZIONE DELLE ZONE A DIVERSO GRADO DI STABILITÀ

Articolo 36 Definizione delle zone

La carta di sintesi suddivide il territorio di comunale in 3 classi di fattibilità geologica e costituisce quindi, il supporto, sotto il profilo geologico, per i processi decisionali di gestione del territorio e di programmazione degli interventi che su questo si intenderà realizzare.

L'attribuzione della classe di fattibilità alle diverse aree è conseguente all'analisi della pericolosità territoriale.

Articolo 37 Classe I

La classe I individua le aree in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11-03-88 " Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"

Articolo 38 Classe II

La classe II individua le aree in cui le condizioni di moderata pericolosità, conseguente alla bassa intensità dei processi geomorfologici, possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici chiariti a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11-03-88 e realizzabili a livello esecutivo, preventivamente ed esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità. L'esecuzione di quanto consegue dai risultati delle indagini di dettaglio e dalle prescrizioni geologiche in termini di interventi di bonifica, e/o tecniche di fondazione particolari, costituisce un vincolo specifico per il rilascio del Permesso Edilizio.

Sono considerate in questa classe le seguenti situazioni:

le problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni;

le problematiche di modesto allagamento in cui le acque di inondazione abbiano bassa energia e battenti inferiori a 30 – 40 cm, in modo da non comportare apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto o deposizione;

In tali aree gli interventi edilizi ammissibili consistono in:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico e funzionale
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia
5. ristrutturazione urbanistica
6. completamento
7. nuovo impianto

Le indagini dovranno ottemperare a quanto disposto dal D.M. 11-03-88.

Articolo 39 Classe III

La classe III individua le aree in cui gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art.31 della L.R. 56/77.

Nel territorio comunale di Basaluzzo, la Classe III è interamente costituita dalla Classe III cioè:

Aree che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (aree dissestate, potenzialmente dissestabili o alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). In tali aree, per edifici isolati esterni a perimetrazioni di dissesto gli interventi edilizi ammissibili consistono in:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico e funzionale
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia

E', inoltre, ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali, unitamente ad un limitato incremento di carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola. Per contro, non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza.

Articolo 39b Aree interessate da frane attive – Fa (pericolosità molto elevata)

Nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti (art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI):

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
6. le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

CAPO III DISSESTI LEGATI ALL'ATTIVITA' FLUVIALE E TORRENTIZIA

Articolo 40 Aree a pericolosità molto elevata Ee

Nelle aree Ee (Ee_A ed Ee_L - Pericolosità molto elevata: aree inondabili da acque con elevata energia e tiranti ingenti - $h > 40$ cm - caratterizzate dalla presenza di rilevanti fenomeni di erosione/deposito quali trasporto solido, solchi e tracce d'erosione, divagazione dell'alveo, riattivazione di canali abbandonati, ecc.) sono esclusivamente consentiti:

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. i cambi colturali, purché non interessanti un'ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda;
6. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa e di sistemazione idraulica;
8. la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione.

Articolo 41 Aree a pericolosità elevata Eb

Nelle aree Eb (Eb_A - Pericolosità elevata: aree inondabili da acque con tiranti ingenti - $h > 40$ cm - caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito) oltre agli interventi precedenti sono consentiti:

1. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
2. gli interventi di adeguamento igienico e funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

3. la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente.

Articolo 42 Aree a pericolosità media elevata Em

Nelle aree Em (Em_A - Pericolosità media/moderata: aree inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti - $h < 40$ cm) sono consentiti gli interventi permessi relativamente alla classe di appartenenza delle aree stesse. Si ricorda che le aree Em possono essere comprese nelle classi III e II. Le aree Em cartografate in classe II sono quelle situate a quote altimetricamente più elevate. In tali aree è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.

CAPO IV FASCE FLUVIALI

Articolo 43 Fascia di deflusso della piena A

La fascia A è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena, cioè dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento.

Nella fascia A sono vietate:

1. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
2. l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche sia private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
3. le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.
4. Sono per contro consentiti:
5. i cambi colturali;
6. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
8. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
9. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
10. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.
11. per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

Articolo 44 Fascia di esondazione B

La fascia B è costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento ed esterna alla precedente. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento).

Nella Fascia B sono vietati:

1. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una limitazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
2. l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche sia private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
3. interventi e strutture che, in presenza di argini, tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

1. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
2. gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
3. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi.

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

Articolo 45 Area di inondazione per piena catastrofica fascia C

La fascia C è costituita dalla porzione di territorio esterna alla fascia B, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento. Nelle aree in Fascia C sono consentiti gli interventi permessi relativamente alla classe di appartenenza delle aree stesse. Si ricorda che le aree in Fascia C sono comprese nella Classe III.

Articolo 46 Salvaguardia della morfologia dei corsi d'acqua

In tutto il territorio comunale è vietata, la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione.

Per i corsi d'acqua minori e/o privati e le rogge non inseriti in classe IIIa, si prescrive l'inedificabilità degli alvei lungo l'intero sviluppo unitamente ad una fascia di rispetto pari a 5 m dalla sponda.

Articolo 47 Fasce di rispetto fluviale

Lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggior importanza è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite della fascia diretta-

mente asservita, di almeno:

- a. ml. 10,00 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati;
- b. ml. 30,00 per fiumi e torrenti compresi nella perimetrazione degli abitati;
- c. ml. 100,00 per fiumi, torrenti e canali non arginati nella restante parte del territorio comunale;
- d. ml. 200,00 per i laghi naturali e per le zone umide.

In tali fasce di rispetto sono previsti la conservazione allo stato naturale e il ripristino della vegetazione spontanea e autoctona, per una profondità di almeno 10 ml. Sono escluse qualsivoglia tipo di alterazione, comprese pavimentazioni e recinzioni. Oltre tale limite sono consentite le utilizzazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

In tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. Sono tuttavia ammessi sugli edifici esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia e l'aumento di volume ad eccezione per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti per i quali è consentito un aumento volumetrico non superiore al 20% del volume preesistente per adeguamento igienico funzionale.

L'ampliamento dovrà essere realizzato sul lato opposto del corso d'acqua.

TITOLO QUINTO NORME PARTICOLARI

CAPO I

VINCOLI

Articolo 48 Vincolo di rispetto cimiteriale

Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione è riportata nelle tavole grafiche.

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'art.27 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. Sono tuttavia ammessi sugli edifici esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza cambi di destinazione ed aumenti di volume.

Altresì è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali

Articolo 49 Fascia di rispetto delle strade

Le aree che rientrano nelle fasce di rispetto stradali sono in edificabili

Per i tracciati delle Strade Vicinali, Comunali, Provinciali, sono da intendersi richiamate le norme di cui all'art.18 delle presenti norme.

In tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. Sono tuttavia ammessi, sugli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume ad eccezione per gli edifici uni-bifamiliari ad uso residenziale esistenti per i quali è consentito un aumento volumetrico non superiore al 20% del volume preesistente per adeguamento igienico funzionale: 25 mq. di superficie utile sono comunque sempre consentiti. L'ampliamento dovrà essere realizzato sul lato opposto dell'infrastruttura viaria.

Non possono essere utilizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle Strade Statali e Provinciali per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterno al perimetro delle zone residenziali, artigianali e industriali, Tali accessi possono unicamente avvenire per mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali Statali e Provinciali, di strade pubbliche organicamente previste dal P.R.G.C. e comunque ottenuta l'autorizzazione degli organi che sovrintendono alla tutela della Strade stesse.

Articolo 50 Zone di rispetto delle risorse idriche

Ai sensi del D.P.R. 14.04.1988 n.236, i pozzi di captazione dell'acquedotto comunale, sono delimitati da una fascia di rispetto di 200 ml. In tali zone sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

Articolo 51 Fascia di rispetto degli impianti di depurazione

Gli impianti di depurazione avranno una fascia di rispetto, in edificabile, di ml. 100. In questa fascia sono ammesse la costruzione di manufatti necessari alla funzionalità degli impianti e la coltivazione per l'industria del legno.

Articolo 52 Fascia di rispetto degli elettrodotti, degli ossigenodotti e di infrastrutture tecnologiche in genere

Gli elettrodotti esistenti, individuati in cartografia, sono normati dal D.P.C.M. 23.04.1992 pubblicato sulla G.U. n. 104 del 06.05.1992. In questa fascia è vietata l'edificazione e la piantumazione di alberi di alto fusto.

Il PRGC individua in cartografia il tracciato della linea dell'ossigenodotto esistente. In sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi, dovrà essere rispettata la fascia di rispetto da definirsi previa acquisizione delle distanze da rispettare dall'Ente proprietario/gestore dell'elettrodotto sentita l'ARPA.

Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal Piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e da Leggi e Regolamenti di settore

Le aree urbanistiche ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto mantengono la capacità edificatoria propria della zona di riferimento ma risultano inedificabili, fatte salve le eventuali deroghe concesse dagli Enti competenti.

Articolo 53 Area di salvaguardia ambientale, sub area 1

Sono aree, per dimensione e tipologia, tali da costituire elemento ambientale significativo. In tali aree è comunque vietata qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria per il miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale. Non sono consentite opere di bonifica agraria e non è ammesso alcun tipo di edificazione.

Articolo 54 Area di salvaguardia ambientale, sub area 2

Sono aree, per dimensione e tipologia, tali da costituire elemento ambientale significativo.

In tali aree è ammessa il risanamento, la ristrutturazione e l'edificazione di abitazioni rurali e fabbricati direttamente funzionali alla conduzione dell'azienda agricola. Tali interventi dovranno essere realizzati con attenzione all'impianto distributivo, in linea o a corte, nonché ai materiali di tamponamento, coerenti con il "genius loci", e di copertura, di norma cotto, e dovranno essere mascherate con piantumazione di essenze autoctone.

Non è consentito l'uso di prefabbricati in metallo o cemento armato.

Non è concessa l'installazione di antenne per le quali sia necessaria la realizzazione di tralicci o torri metalliche.

E' comunque vietata qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria per il miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale. Non sono consentite opere di bonifica agraria.

La documentazione relativa alla richiesta del permesso di costruire dovrà essere integrata con lo studio sull'impatto ambientale, in ragione della dimensione dell'intervento, sulle caratteristiche dei manufatti e delle opere di sbancamento e di sostegno, eventualmente necessarie.

Articolo 55a Area di salvaguardia visiva

Sono aree, per dimensione e tipologia, tali da costituire elemento ambientale significativo, dal punto di vista della visuale. Ai fini della loro salvaguardia è pertanto vietata qualsiasi tipo di edificazione volumetrica che possa alterarne l'immagine.

Articolo 55 b Percorsi panoramici

Per quanto riguarda la SP. 160 Basaluzzo-Francavilla Bisio, individuata quale percorso panoramico sulla Tav. 3 del P.T.P. "Governo del Territorio: Indirizzi di sviluppo", in attesa di approvazione di una variante parziale al P.R.G.C., informata da un studio puntuale della fattispecie, tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente, in una fascia di 100 metri dal confine stradale non possono essere installati elementi deturpanti, quali segnaletiche stradali non strettamente necessarie e imposte dal Codice della strada, tralicci e cartelli pubblicitari di qualsiasi foggia e dimensione, arredi urbani ecc.; inoltre, dovranno dimostrare il corretto inserimento e la non compromissione della panoramicità del percorso e dovranno essere valutati positivamente dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

Articolo 55 c Aree di salvaguardia relative all'azienda a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.)

Il P.R.G.C., sulla base delle informazioni contenute nell'Elaborato Tecnico R.I.R., individua nell'intorno dell'area D2a tre differenti zone di salvaguardia caratterizzate da diverse condizioni di vincolo:

Area di osservazione:

All'interno di tale area, durante la gestione dell'esistente e in fase di attuazione di nuovi interventi, si dovranno rispettare le condizioni di cui al capitolo 6.1 dell'Elaborato Tecnico RIR.

Area di esclusione:

All'interno di tale area si dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- non è ammesso l'insediamento di altri impianti sottoposti alla normativa specifica di Rischio Incidente Rilevante anche per tipologie "sottosoglia";
- non è ammesso un aumento di carico antropico;
- ridurre, ove è possibile, il carico antropico nelle destinazioni d'uso in atto;
- non sono ammesse le categorie territoriali A e B di cui alla tabella 1 del DM 9 maggio 2001 qui di seguito riportate:

Categoria A

- Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m³/m².
- Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre

destinazioni
commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).

Categoria B

- Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m³/m².
- Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso).
- Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno).
- È richiesto il rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui al capitolo 6.2 dell'Elaborato Tecnico RIR

Area di danno:

All'interno dei confini dello stabilimento (area urbanistica D2a) l'unica categoria territoriale compatibile risulta quella F di cui alla tabella 1 del DM 9 maggio 2001.

All'interno dell'area di danno individuata sulle tavole di PRGC sono ammesse le sole categorie territoriali E ed F di cui alla tabella 1 del DM 9 maggio 2001 qui di seguito riportate:

Categoria E

- Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 m³/m².
- Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.

Categoria F

- Area entro i confini dello stabilimento.
- Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

All'interno dell'area di danno è richiesto il rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui al capitolo 6.3 dell'Elaborato Tecnico RIR

All'interno delle aree di osservazione, esclusione e di danno valgono inoltre le prescrizioni di carattere generale e particolare contenute nell'Elaborato Tecnico RIR, con particolare riferimento al capitolo 6 - "Azioni di pianificazione" e relativi sottocapitoli.

Articolo 56 Area di salvaguardia relative alla zonizzazione acustica

Sono aree, per dimensione e tipologia, da sottoporre, in sede attuativa del P.R.G.C., ad accurate verifiche ambientali, in considerazione dei contenuti della zonizzazione acustica definita in applicazione dei disposti della Legge Regionale 20 ottobre 2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico", del D.G.R. n. 85-3802 del 6.8.2001, della nota dell'Assessore in data 4.6.2002 (prot. n. 8482/19), circa inquinamento acustico e adempimenti comunali, e del D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazioni dei valori limite delle sorgenti sonore".

In sede di rilascio di titoli autorizzativi alle attività produttive, il Comune richiede la Valutazione previsionale di impatto acustico (art. 8 legge 447/95, art. 10 l.r.

52/2000), pertanto il rispetto dei livelli assoluti e differenziali di immissione sarà a carico del Titolare dell'attività rumorosa, ivi compreso l'eventuale ricorso ad opere di mitigazione del rumore.

Articolo 57 Aree interessate dalla Rete Natura 2000 (COD. IT1 180002): S.I.C. "Garzaia del torrente Orba" e Z.P.S "Torrente Orba"

Tali aree sono vincolate alla tutela del biotopo IT1 180002, e per la loro definizione puntuale vale quanto definito dalla Regione Piemonte con D.G.R. 17-6942 del 24 settembre 2007. Si tratta di una porzione di territorio ubicato nella parte nord-ovest del territorio comunale, al confine con il Comune di Predosa, e comprendente parte dell'asta del Torrente Orba. E' un Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), nonché una Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.), che la Regione Piemonte ha individuato ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE per la costituzione della "Rete Natura 2000".

L'istituzione del sito è finalizzata alla conservazione delle specie oggetto di tutela e dei relativi habitat, e, all'interno di tali aree, valgono le norme e le prescrizioni di legge, nonché le disposizioni di cui alle D.G.R. n. 419-14905 del 29.11.1996 e D.G.R. 37-28804 del 29.11.1999, al D.P.G.R. n. 16/R del 16.11.2001 e s.m.i. e alla D.G.R. n. 6114135 del 23.10.2006.

Sulle aree in oggetto non sono ammessi interventi edificatori che non siano finalizzati alla conservazione dell'habitat delle specie da salvaguardare o di salvaguardia idrogeologica né interventi che possono avere incidenze significative sul S.I.C. e Z.P.S. in oggetto.

Ogni qualvolta si adotti un piano o progetto non connesso e necessario alla gestione del sito, ricorda che sarà necessario fare ricorso a un'opportuna valutazione d'incidenza. In proposito si richiamano la L.R. 40/98, il Regolamento Regionale n. 16/R approvato il 16.11.2001, il D.P.R. n. 357 dello 08.09.1997 nonché il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Articolo 58 Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero dei piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa la deroga alla destinazione d'uso agricola unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico.

Nelle fasce di rispetto gli impianti e le infrastrutture ammessi sono quelli previsti dall'art.27 della L.R. 05.12.77 n.56 e s.m.i.

Articolo 59 Abrogazioni

Con le presenti Norme si intendono abrogate norme e prescrizioni precedenti.

ALLEGATI USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI : AREE INEDIFICATE C1

Tutti gli interventi all'interno delle seguenti aree urbanistiche devono rispettare i limiti indicati dalle prescrizioni del Titolo IV delle presenti Norme di Attuazione e delle Schede geologico-tecniche allegate.

Piano esecutivo obbligatorio b

Superficie territoriale	7.708 mq.
Superficie fondiaria	6.102 mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	1 mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30 mc./mq.
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)	1.606 mq.
Altezza massima degli edifici	7,50 ml.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni.

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Si prescrive che l'accessibilità all'area avvenga attraverso la viabilità in progetto individuata nelle tavole di PRGC nella zona nord-est dell'ambito.

Piano esecutivo obbligatorio c

Superficie territoriale	3.795 mq.
Superficie fondiaria	3.004 mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	1 mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30 mc./mq.
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)	791 mq.
Altezza massima degli edifici	7,50 ml.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni.

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

L'attuazione dell'area è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso individuata sulle tavole di Piano all'interno del PEC c1.

Piano esecutivo obbligatorio c1

Superficie territoriale	25.807 mq.
Superficie fondiaria	20.431 mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	1 mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30 mc./mq.
Aree per attrezzature e servizi (art. 21 L.R. 56/77)	5.376 mq.
Altezza massima degli edifici	7,50 ml.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Si prescrive che l'accessibilità all'area avvenga principalmente attraverso la viabilità in progetto individuata nelle tavole di PRGC nella zona sud-est dell'ambito.

Piano esecutivo obbligatorio d

Superficie territoriale	22.879 mq.
Superficie fondiaria	18.113 mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	1 mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30 mc./mq.
Aree per attrezzature e servizi (art. 21 L.R. 56/77)	4.766 mq.
Altezza massima degli edifici	7,50 ml.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Piano esecutivo obbligatorio e

Superficie territoriale	25.492 mq.
Superficie fondiaria	20.181 mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	1 mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30 mc./mq.
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)	5.311 mq.
Altezza massima degli edifici	10,50 ml

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;
Definizione del livello di falda;
Capacità portante dei terreni;
Livello di imposta delle fondazioni
Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Si prescrive che l'accessibilità all'area avvenga attraverso la viabilità in progetto individuata nelle tavole di PRGC nella zona nord dell'ambito.

Piano esecutivo obbligatorio f

Superficie territoriale		15.394 mq.
Superficie fondiaria		12.187 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30	mc/mq.
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		3.207 mq.
Altezza massima degli edifici		10,50 ml

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;
Stratigrafia;
Classificazione dei terreni;
Definizione del livello di falda;
Capacità portante dei terreni;
Livello di imposta delle fondazioni
Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Si prescrive la realizzazione della viabilità in progetto individuata nelle tavole di PRGC a confine con l'area B1.

Piano esecutivo obbligatorio g

Superficie territoriale		7.816 mq.
Superficie fondiaria		6.188 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30	mc/mq.
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		1.628 mq.
Altezza massima degli edifici		10,50 ml

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;
Stratigrafia;
Classificazione dei terreni;
Definizione del livello di falda;
Capacità portante dei terreni;
Livello di imposta delle fondazioni
Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA
Relazione paesaggistico - ambientale

L'attuazione dell'area è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso individuata sulle tavole di Piano all'interno del PEC e.

Piano esecutivo obbligatorio h

Superficie territoriale		11.397 mq.
Superficie fondiaria		9.023 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30	mc/mq.
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		2.374 mq.
Altezza massima degli edifici		10,50 ml

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Piano esecutivo obbligatorio i

Superficie territoriale		17.050 mq.
Superficie fondiaria		13.498 mq.
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30	mc/mq.
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		3.552 mq.
Altezza massima degli edifici		10,50 ml.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Si prescrive che l'accessibilità all'area avvenga attraverso la viabilità in progetto individuata nelle tavole di PRGC nelle zone est ed ovest dell'ambito.

Piano esecutivo obbligatorio l

Superficie territoriale	8.400	mq
Superficie fondiaria	7.000	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,80	mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	1,30	mc/mq
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)	1.400	mq
Altezza massima degli edifici	10,50	ml

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;

Stratigrafia;

Classificazione dei terreni;

Definizione del livello di falda;

Capacità portante dei terreni;

Livello di imposta delle fondazioni

Relazione paesaggistico – ambientale di cui al terzo ultimo comma dell'art. 22 delle presenti NTA

Si prescrive che l'accessibilità all'area avvenga attraverso la nuova viabilità realizzata nell'ambito PEC "h".

In fase realizzativa si prescrive inoltre quanto segue:

Gli edifici in progetto devono rispondere a quanto previsto dalle vigenti normative in materia di rendimento energetico sia in riferimento alla prestazione energetica degli edifici sia a quella degli impianti termici.

Deve essere prevista una vasca per la raccolta e l'utilizzo delle acque meteoriche per la cura delle aree verdi private in modo da limitare il consumo di acqua potabile.

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

è necessario richiedere l'autorizzazione agli Enti preposti sia per il sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti dai futuri interventi che per gli allacci alle reti fognarie già esistenti e per gli allacciamenti alla rete idrica pubblica per l'approvvigionamento di acqua.

Deve essere posta particolare attenzione durante le fasi di cantiere, adottando i necessari presidi al fine di contenere gli impatti ambientali generati.

ALLEGATI USI PRODUTTIVI E COMMERCIALI TURISTICI: AREE DI NUOVO IMPIANTO D1

Tutti gli interventi all'interno delle seguenti aree urbanistiche devono rispettare i limiti indicati dalle prescrizioni del Titolo IV delle presenti Norme di Attuazione e delle Schede geologico-tecniche allegate.

Piano esecutivo obbligatorio n.3 (Produttivo)

Superficie territoriale		30.644 mq.
Indice di utilizzazione territoriale	0,32	mq./mq.
Superficie fondiaria		24.515 mq
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		6.129 mq.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;
Stratigrafia;
Classificazione dei terreni;
Definizione del livello di falda;
Capacità portante dei terreni;
Livello di imposta delle fondazioni.

In sede di rilascio dei titoli autorizzativi si dovrà produrre la Valutazione previsionale di impatto acustico (art. 8 legge 447/95, art. 10 l.r. 52/2000); il rispetto dei livelli assoluti e differenziali di immissione sarà a carico del Titolare dell'attività rumorosa, ivi compreso l'eventuale ricorso ad opere di mitigazione del rumore.

Piano esecutivo obbligatorio n.4 (Produttivo)

Superficie territoriale		100.683 mq.
Indice di utilizzazione territoriale	0,32	mq./mq.
Superficie fondiaria		80.546 mq
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		20.137 mq.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;
Stratigrafia;
Classificazione dei terreni;
Definizione del livello di falda;
Capacità portante dei terreni;
Livello di imposta delle fondazioni.

In sede di progettazione ed attuazione non si dovranno prevedere accessi dalla strada Novi L. – Ovada ma soltanto attraverso le strade esistenti limitrofe alla porzione ovest dell'ambito. Si prescrive inoltre una fascia alberata ad alto fusto lungo i confini con il Comune di Novi L. e l'area agricola a nord, progettata e dimensionata al fine di consentire la creazione di reali corridoi ecologici ad uso della fauna ancora esistente nel territorio.

In prossimità dell'ingresso urbano Est dovrà essere individuata e ceduta al Comune una piazzola di sosta di mq 200 minimo, il cui arredo urbano verranno definito con la Provincia di Alessandria.

In sede di rilascio dei titoli autorizzativi si dovrà produrre la Valutazione previsionale di impatto acustico (art. 8 legge 447/95, art. 10 l.r. 52/2000); il rispetto dei livelli assoluti e differenziali di immissione sarà a carico del Titolare dell'attività rumorosa, ivi compreso l'eventuale ricorso ad opere di mitigazione del rumore.

Piano esecutivo obbligatorio n.5 (Produttivo)

Superficie territoriale		23.285 mq.
Indice di utilizzazione territoriale	0,15	mq./mq.
Superficie fondiaria		18.628 mq
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		4.657 mq.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;
Stratigrafia;
Classificazione dei terreni;
Definizione del livello di falda;
Capacità portante dei terreni;
Livello di imposta delle fondazioni.

L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente dalla contigua rotonda in progetto individuata sulle tavole di Piano.

In sede di rilascio dei titoli autorizzativi si dovrà produrre la Valutazione previsionale di impatto acustico (art. 8 legge 447/95, art. 10 l.r. 52/2000); il rispetto dei livelli assoluti e differenziali di immissione sarà a carico del Titolare dell'attività rumorosa, ivi compreso l'eventuale ricorso ad opere di mitigazione del rumore.

Piano esecutivo obbligatorio n.6 (Produttivo)

Superficie territoriale		15.130 mq.
Indice di utilizzazione territoriale	0,15	mq./mq.
Superficie fondiaria		12.104 mq
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		3.026 mq.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;
Stratigrafia;
Classificazione dei terreni;
Definizione del livello di falda;
Capacità portante dei terreni;
Livello di imposta delle fondazioni.

L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente dalla contigua rotonda in progetto individuata sulle tavole di Piano.

In sede di rilascio dei titoli autorizzativi si dovrà produrre la Valutazione previsionale di impatto acustico (art. 8 legge 447/95, art. 10 l.r. 52/2000); il rispetto dei livelli assoluti e differenziali di immissione sarà a carico del Titolare dell'attività rumorosa, ivi compreso l'eventuale ricorso ad opere di mitigazione del rumore.

Piano esecutivo obbligatorio n.7 (Produttivo)

Superficie territoriale		57.214 mq.
Indice di utilizzazione territoriale	0,32	mq./mq.
Superficie fondiaria		45.771 mq
Aree per attrezzature e servizi (art.21 L.R. 56/77)		11.443 mq.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;
Stratigrafia;
Classificazione dei terreni;
Definizione del livello di falda;
Capacità portante dei terreni;
Livello di imposta delle fondazioni.

Si dovrà prevedere un unico accesso e l'eventuale frazionamento in più lotti richiederà la creazione di un'apposita viabilità interna. La fascia alberata ovest dovrà essere di ampiezza sufficiente da garantire il rispetto delle norme acustiche di legge e nel contempo di consentire la creazione di reali corridoi ecologici ad uso della fauna ancora esistente nel territorio.

In sede di rilascio dei titoli autorizzativi si dovrà produrre la Valutazione previsionale di impatto acustico (art. 8 legge 447/95, art. 10 l.r. 52/2000); il rispetto dei livelli assoluti e differenziali di immissione sarà a carico del Titolare dell'attività rumorosa, ivi compreso l'eventuale ricorso ad opere di mitigazione del rumore.

Piano esecutivo obbligatorio n.8 (Alberghiero sanitaria)

Superficie territoriale	149.310 mq.
Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	20.000 mq
Superficie fondiaria	129.310 mq.

La SLP complessiva degli edifici da realizzare ex novo con la destinazione alberghiero sanitaria deve essere localizzata all'esterno dell'area "cuscinetto" indicata sulle tavole del P.R.G.C. ed è comprensiva della SLP degli edifici esistenti soltanto a condizione che gli edifici stessi siano demoliti.

Per gli edifici esistenti all'interno dell'area "cuscinetto", qualora siano mantenuti con l'attuale destinazione d'uso, valgono i disposti di cui all'ultimo comma dell'art. 29 delle presenti NTA.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, contestualmente al deposito della documentazione di richiesta di Permesso Edilizio dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali la seguente documentazione:

Relazione geotecnica;
Stratigrafia;
Classificazione dei terreni;
Definizione del livello di falda;
Capacità portante dei terreni;
Livello di imposta delle fondazioni.

In fase di progettazione e di attuazione si dovrà prevedere una doppia viabilità: l'esistente viale collegato alla rotonda esistente lungo la SP n. 155 e un nuovo tracciato nel settore sud ovest dell'ambito, sul sedime di un'esistente strada rurale. Si dovrà inoltre prevedere l'ampliamento della sezione stradale dell'esistente viale di accesso.

SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE

Premessa

Ai sensi dell'art. 14 punto 2 b) e dell'art. 26 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche e integrazioni con particolare riferimento alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP, sono prese in esame alcune aree interessate da nuovi insediamenti. Tali aree abbisognano di accertamento geologico-tecnico per verificare l'idoneità delle stesse alla destinazione di P.R.G.

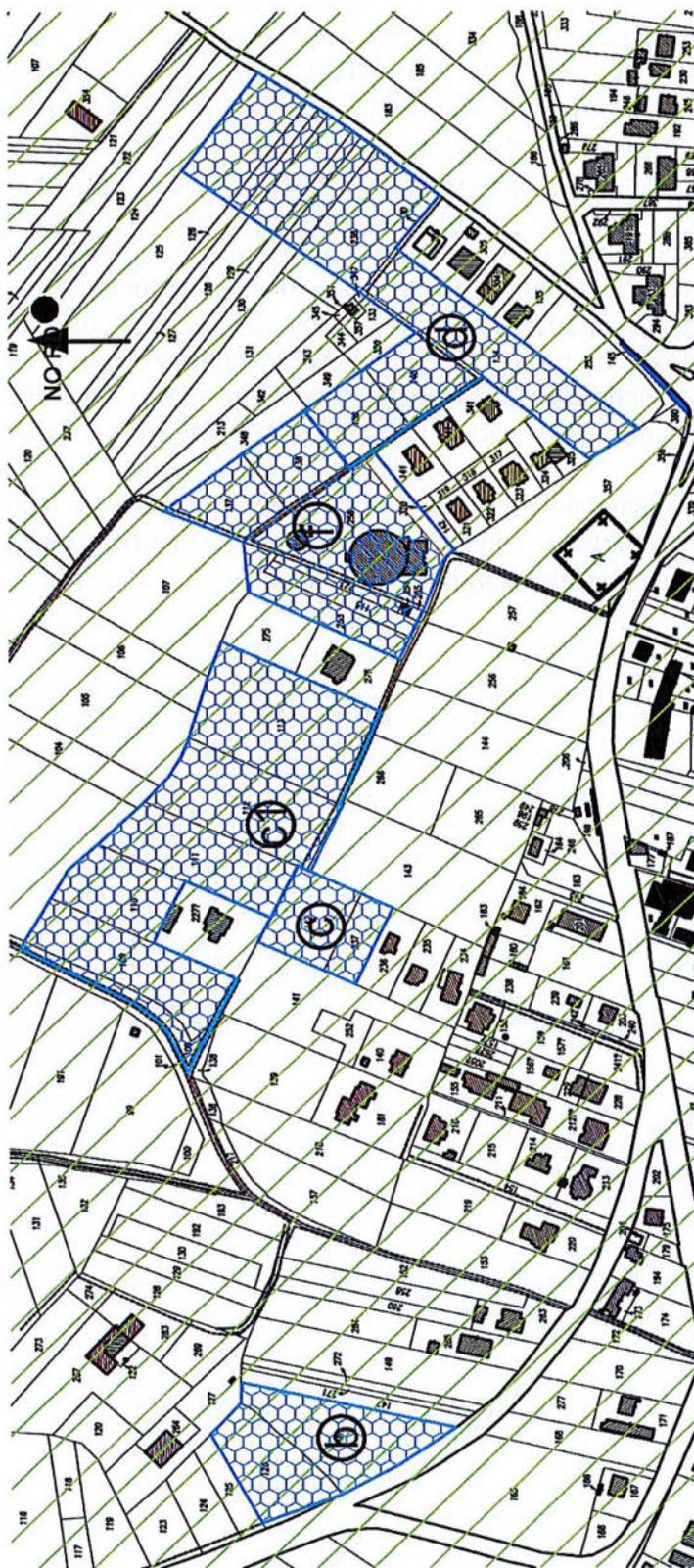
A tal fine è stata eseguita una campagna di controllo geologico che ha portato all'individuazione puntuale di alcune problematiche locali e alla stesura di una normativa di riferimento specifica.

Vengono quindi di seguito riportate le note e le prescrizioni relative agli interventi che precisano i problemi di ciascuna area con la definizione della loro idoneità alla futura destinazione.

Tali aree ed il relativo intorno significativo sono riportate, in scala 1:5.000, sovrapposte alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in cui viene indicata la zonizzazione secondo classi di idoneità d'uso del territorio individuate nella carta stessa. Dove non indicato esplicitamente, la cartografia riportata è orientata con il Nord verso il bordo superiore della pagina.

È possibile notare, relativamente ad alcune aree, che il retino non coincide con il perimetro. In tali casi il retino definisce la superficie fondiaria, il perimetro la superficie totale dell'area e la parte lasciata in bianco è relativa a servizi e viabilità.

Aree residenziali di espansione soggette a P.E.C.
Ubicate all'interno della Classe I



Area b

Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla o decisamente modesta con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area c

Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla o decisamente modesta con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area c1

Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla o decisamente modesta con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.
- L'adozione di una fascia di rispetto di 10 m dal ciglio della scarpata sul lato Nord-Ovest dell'area

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area d

Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla o decisamente modesta con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area f

Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla o decisamente modesta con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

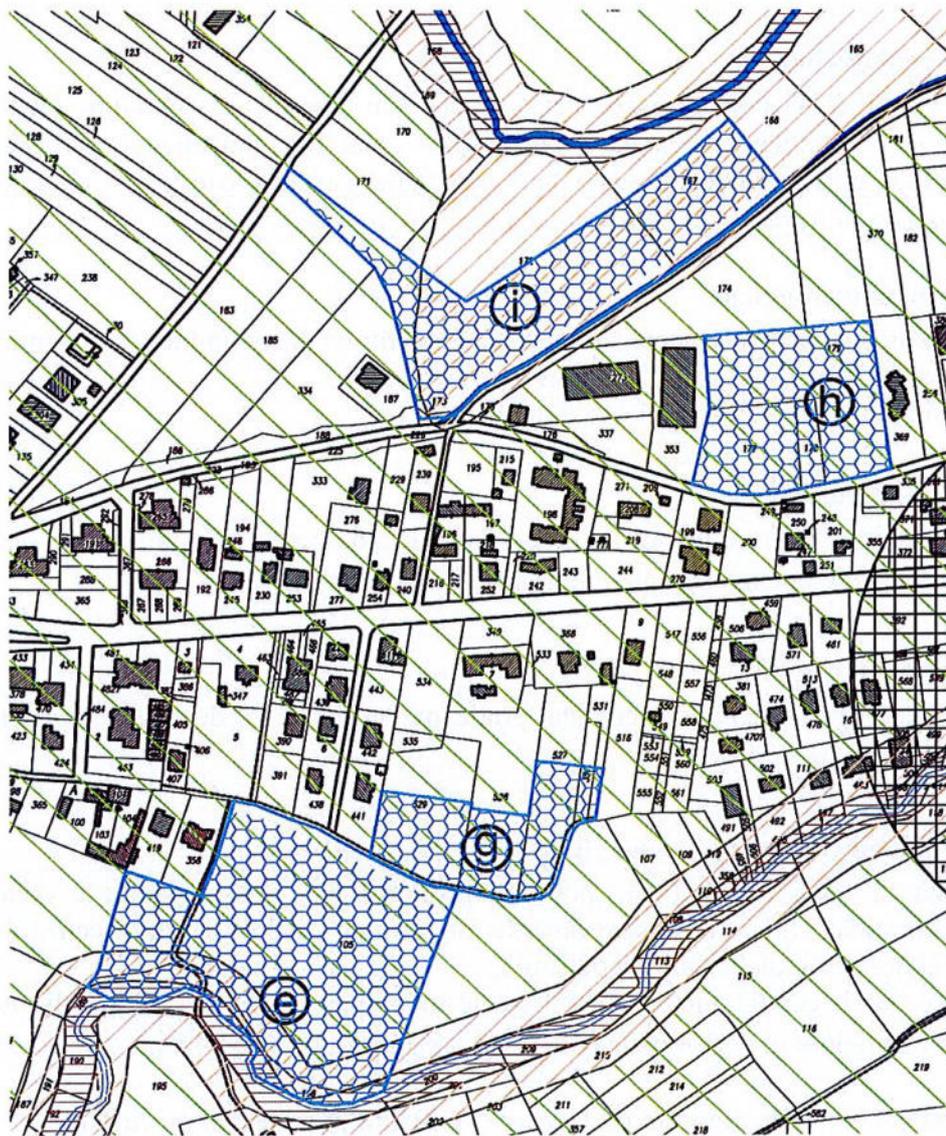
Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Aree residenziali di espansione soggette a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I, II e IIIa



Area e

Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I, II e IIIa

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area risente anche del rimodellamento fluviale derivante dall'attività del F.so S. Antonio che ha sviluppato una modesta morfologia valliva

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta pendenze inferiori al 5%, ad esclusione della fascia relativa all'alveo del F.so S. Antonio. Tale fascia manifesta un'acclività compresa tra il 5% ed il 10%.

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area esternamente alle zone interessate da corsi d'acqua.

In queste ultime, è opportuno rispettare quanto indicato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" verificando, inoltre, che le scelte progettuali definitive non vengano in alcun modo interessate da fenomeni erosivi o alluvionali.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

La parte di area in classe IIIa non è edificabile.

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- un'indagine geologica puntuale, eventualmente corredata di verifica idraulica, finalizzata a definire con precisione la fascia di rispetto da adottare relativamente al Fosso S. Antonio. Tale fascia non dovrà comunque essere inferiore a 10 m. Nel caso di opere di viabilità in zona d'alveo, la verifica idraulica è necessaria.
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredata di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area g

Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presentano pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area esternamente alle zone interessate da corsi d'acqua.

In queste ultime, è opportuno rispettare quanto indicato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" verificando, inoltre, che le scelte progettuali definitive non vengano in alcun modo interessate da fenomeni erosivi o alluvionali.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area h

Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presentano pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area esternamente alle zone interessate da corsi d'acqua.

In queste ultime, è opportuno rispettare quanto indicato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" verificando, inoltre, che le scelte progettuali definitive non vengano in alcun modo interessate da fenomeni erosivi o alluvionali.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area i

Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.

Ubicata all'interno della Classe I e II

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area risente anche del rimodellamento fluviale per quanto l'alveo del F.so dell'Acqua Nera sia, in zona, ancora poco inciso

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

Le aree presentano pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area esternamente alle zone interessate da corsi d'acqua.

In queste ultime, è opportuno rispettare quanto indicato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" verificando, inoltre, che le scelte progettuali definitive non vengano in alcun modo interessate da fenomeni erosivi o alluvionali.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

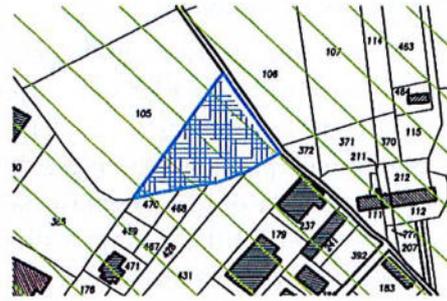
- un'indagine geologica puntuale, eventualmente corredata di verifica idraulica, finalizzata a definire con precisione la fascia di rispetto da adottare per il Fosso dell'Acqua Nera. Tale fascia non dovrà comunque essere inferiore a 10 m.
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredata di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.
- L'adozione di una fascia di rispetto di 10 m dal ciglio della scarpata nella parte Sud-Est dell'area Rsd6

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area residenziale di espansione soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.



Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla o decisamente modesta con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

Area residenziale di espansione soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.



Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla o decisamente modesta con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

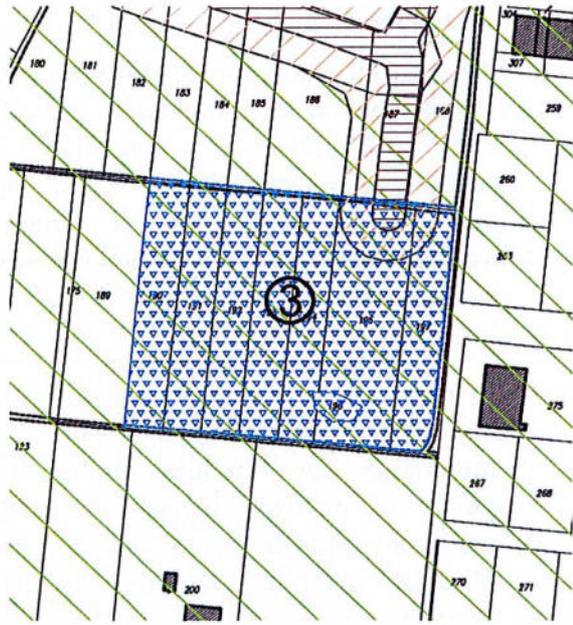
Area industriale di nuovo impianto soggetta a P.I.P. (3) Ubicata all'interno della Classe I, II e IIIa

Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia dell'area è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area risente in maniera decisamente modesta anche del rimodellamento fluviale. È infatti presente, a Nord – Est un fosso poco inciso, impostato sulla testata dell'affluente di destra del F.so dell'Acqua Nera



Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità delle aree esternamente alle zone interessate da corsi d'acqua.

In queste ultime, è opportuno rispettare quanto indicato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" verificando, inoltre, che le scelte progettuali definitive non vengano in alcun modo interessate da fenomeni erosivi o alluvionali.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

La parte di area in classe IIIa non è edificabile.

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- un'indagine geologica puntuale finalizzata a definire le caratteristiche di un'eventuale realizzazione di interventi in aree prossime agli scoli naturali o artificiali in maniera che venga garantita o migliorata l'attuale capacità di deflusso anche in caso di eventi meteorici intensi e prolungati
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

Area industriale di nuovo impianto soggetta a P.E.C. (4) Ubicata all'interno della Classe I, II e IIIa

Caratteristiche geologiche

L'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso- limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia dell'area è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area risente in maniera decisamente modesta anche del rimodellamento fluviale operato dai solchi d'impluvio dell'affluente del Rio Cervino.

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità delle aree esternamente alle zone interessate da corsi d'acqua. In queste ultime, è opportuno verificare che le scelte progettuali definitive non vengano in alcun modo interessate da fenomeni erosivi o alluvionali.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

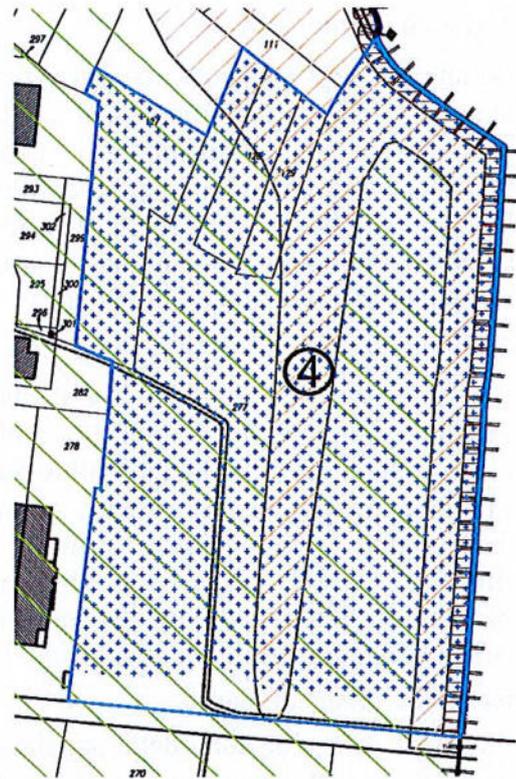
Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

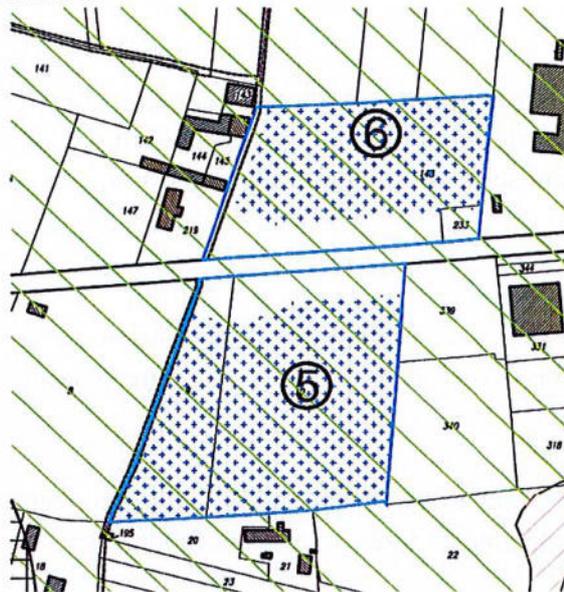
La parte di area in classe IIIa non è edificabile.
Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- un'indagine geologica puntuale finalizzata a definire con precisione la fascia di rispetto da adottare relativamente ai corsi d'acqua. Considerando che **non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione**, è comunque possibile la realizzazione di interventi in aree prossime agli scoli naturali o artificiali purché venga garantita o migliorata l'attuale capacità di deflusso anche in caso di eventi meteorici intensi e prolungati
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto



**Aree industriali di nuovo impianto soggette a P.E.C.
Ubicate all'interno della Classe I**



Area (5)

Caratteristiche geologiche

L'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso- limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale decisamente modesta con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area. Date le condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per queste aree consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

Area industriale di nuovo impianto soggetta a P.E.C. (6)
Ubicata all'interno della Classe I

Caratteristiche geologiche

L'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale decisamente modesta con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area. Date le condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per queste aree consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

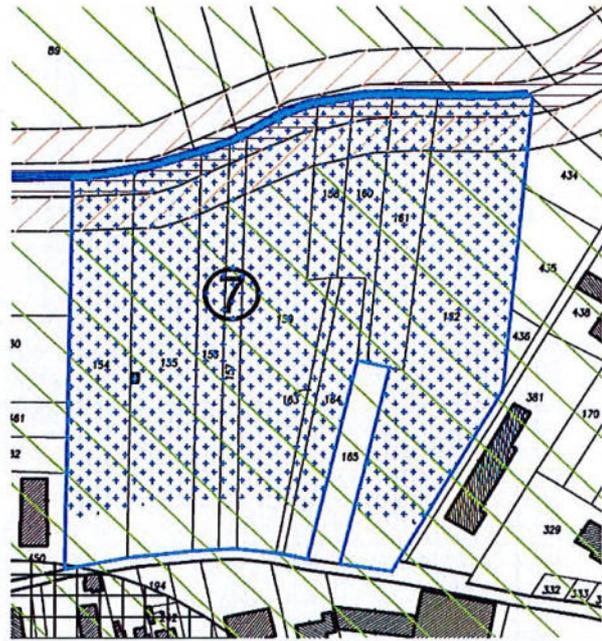
Area industriale di nuovo impianto soggetta a P.E.C. (7)
Ubicata all'interno della Classe I, II e IIIA

Caratteristiche geologiche

L'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia dell'area è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area risente in maniera decisamente modesta anche del rimodellamento fluviale. L'alveo del F.so dell'Acqua Nera è, in zona, ancora poco inciso



Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta un'acclività generale praticamente nulla con pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità delle aree esternamente alle zone interessate da corsi d'acqua.

In queste ultime, è opportuno rispettare quanto indicato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" verificando, inoltre, che le scelte progettuali definitive non vengano in alcun modo interessate da fenomeni erosivi o alluvionali.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

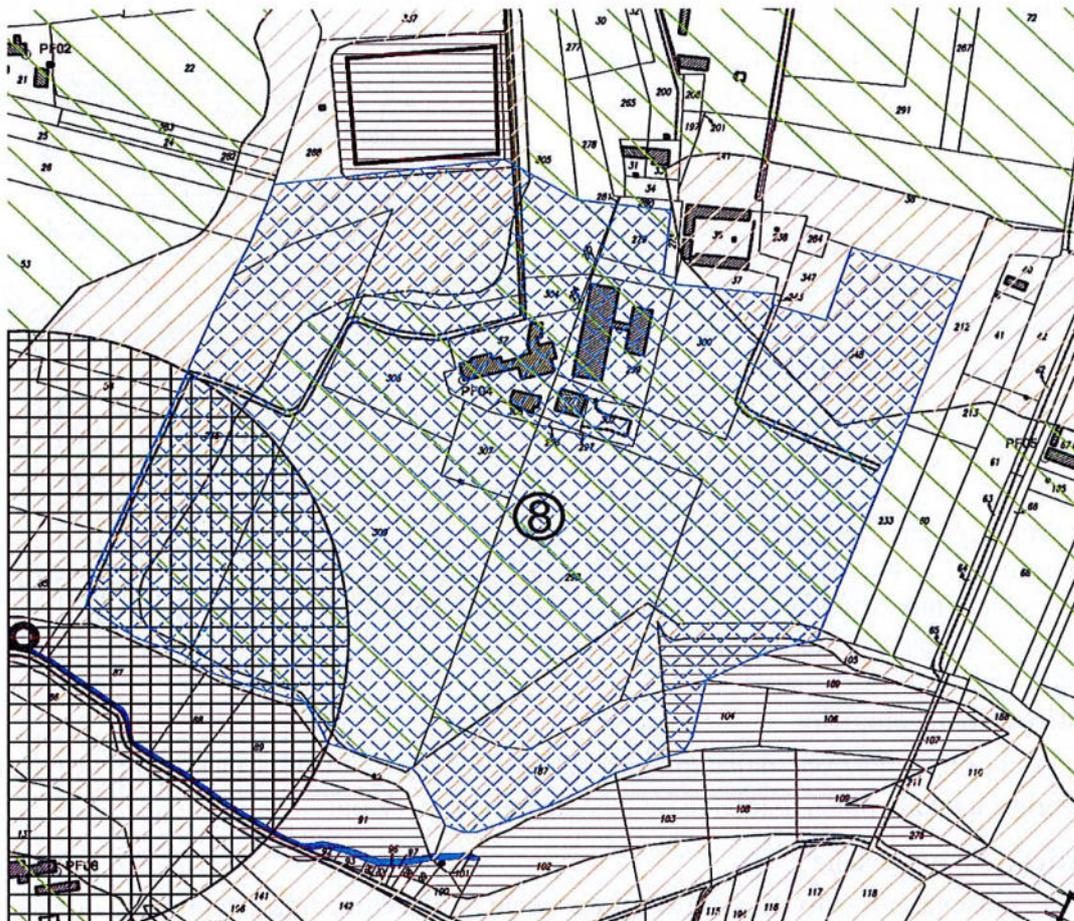
La parte di area in classe IIIa non è edificabile.

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- un'indagine geologica puntuale, eventualmente corredata di verifica idraulica, finalizzata a definire con precisione la fascia di rispetto da adottare relativamente al Fosso dell'Acqua Nera. Tale fascia non dovrà comunque essere inferiore a 10 m.
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredata di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

Aree direzionali, commerciali e turistico-ricettive (8) Ubicate all'interno della Classe I, II e IIIa



Caratteristiche geologiche

Le aree ricadono sui terreni del **Fluviale e fluvio-lacustre antichi**, indicato con il tratteggio continuo diagonale e costituito da depositi basali ghiaiosi alterati che si alternano a livelli argillosi lacustri, passanti superiormente a depositi alluvionali ghiaioso-sabbiosi o limosi con strato superficiale di alterazione argilloso rossastro.

Una modestissima porzione, nella parte Nord-Ovest dell'area Cmm4, interessa l'affioramento del **Fluviale medio**, indicato con il tratteggio orizzontale a linea e due punti, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia della zona è caratterizzata da un modesto terrazzo relitto, eroso a Sud e a Ovest dal F.so S. Antonio e degradante a Nord verso la strada provinciale. La parte Sud è delimitata da scarpate piuttosto ripide

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

Caratteristiche clivometriche

L'acclività dell'area si presenta abbastanza diversificata, infatti la parte centrale del terrazzo manifesta pendenze inferiori al 5% mentre i versanti di raccordo con la piana sottostante mostrano pendenze variabili tra il 5% ed il 20%. Infine, nella zona a Sud ed esternamente all'area sono presenti delle scarpate di raccordo che evidenziano pendenze superiori al 35%

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

La presenza di zone ad acclività marcate impone la necessità di considerare attentamente l'impatto di eventuali interventi previsti in tali zone.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per queste aree consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

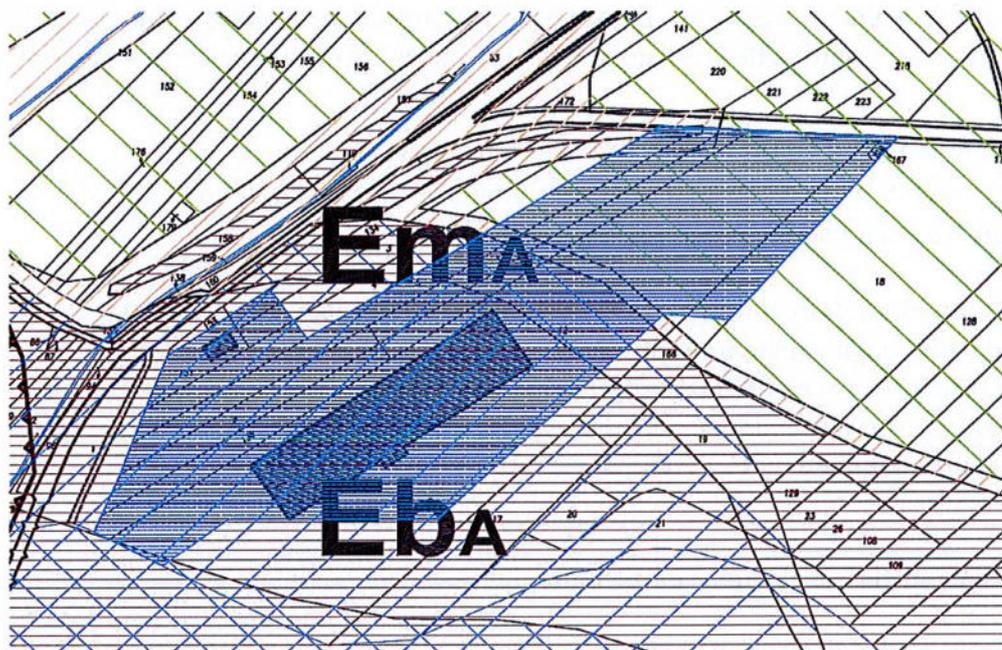
La parte di area in classe IIIa non è edificabile.

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente la stabilità del pendio, qualora interessato da edificazioni, e le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.
- l'eventuale verifica della stabilità dei versanti, in caso di edificazioni, analizzata in rapporto alle interazioni terreno – opere in progetto ed eseguita su sezioni relative a tutta la parte in scavo.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

**Area per attività produttive di riordino, da attrezzare e completare
Ubicata all'interno della Classe I, II, IIIa**



Caratteristiche geologiche

Sotto il profilo geologico, l'area è essenzialmente caratterizzata dalle **Alluvioni prevalentemente argillose della superficie principale della pianura a S del Po**, attribuibili in parte alle **Alluvioni postglaciali** ed in parte al **Fluviale recente**

Le **Alluvioni postglaciali** sono costituite da materiali fini, limoso-argillosi conseguenti a condizioni di deposizione in acque lente a seguito dell'innalzamento del livello di base marino mentre il **Fluviale recente** ha una costituzione litologica data da ghiaie, sabbie e argille con debole strato di alterazione di colore bruno giallastro. Lungo il Lemme, esso è ricoperto da un esiguo strato discontinuo di sabbie e limi che rappresentano essenzialmente i materiali solidi abbandonati dalle piene recenti (Alluvioni postglaciali) e attuali.

Nella parte meridionale dell'area affiorano, invece, le **Alluvioni recenti e attuali** che rappresentano i depositi alluvionali più recenti relativi ai principali alvei dei fiumi e dei torrenti e consistono in alluvioni grossolane sabbiose, ghiaiose e ciottolose grigio chiare con strato di alterazione brunastro molto esiguo.

Caratteristiche geomorfologiche

L'area evidenzia una morfologia pianeggiante conseguente al rimodellamento fluviale della zona. In base alle indicazioni a suo tempo espresse dal Sottoprogetto SP 1.4, la parte meridionale dell'area è esondabile da acque a bassa e media energia con un modesto lembo esondabile da acque ad alta energia

Caratteristiche idrogeologiche

La permeabilità superficiale dell'area è media mentre la soggiacenza è decisamente superiore ai 3 – 4 metri

Caratteristiche clivometriche

L'acclività dell'area è essenzialmente inferiore al 5% se si escludono le zone in scarpata che hanno pendenze superiori al 35%. Il lembo più meridionale dell'area, in alveo del T. Lemme, manifesta clivometrie tra il 5% ed il 10%

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

La parte meridionale dell'area è potenzialmente esondabile.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche dinamiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a rifiuto o, comunque, fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

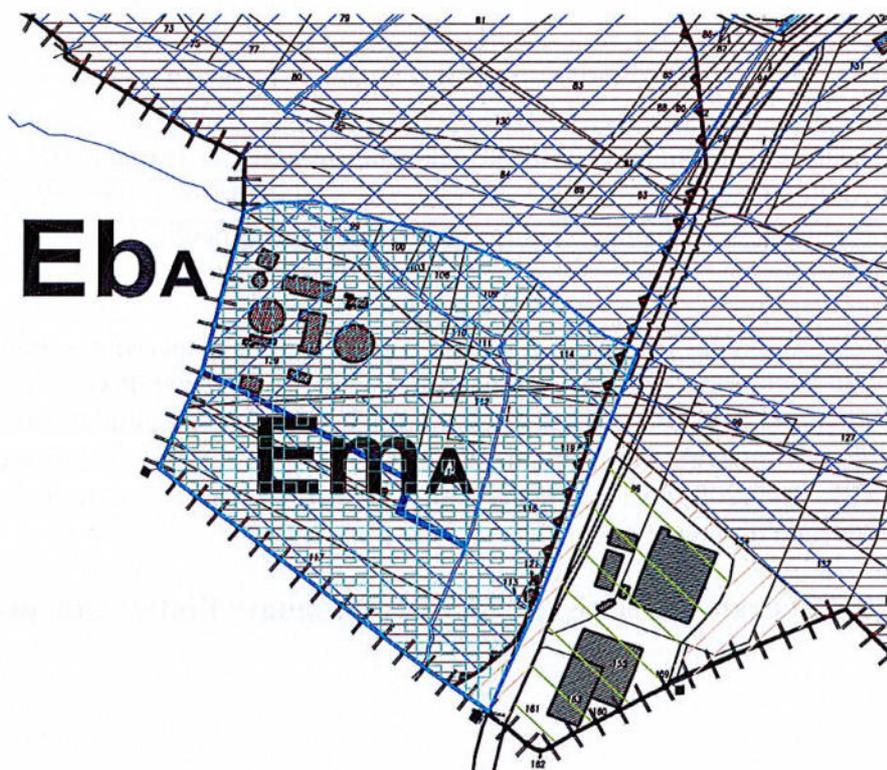
Prescrizioni

La parte di area in classe IIIa non è edificabile. Gli unici interventi ammissibili sono esclusivamente quelli consentiti dall'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI

Relativamente alla parte in classe II e I si prescrive esclusivamente uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

Area per attrezzature di interesse comune
Ubicata all'interno della Classe IIIa



Caratteristiche geologiche

L'area ricade sui terreni delle **Alluvioni postglaciali** che sono caratterizzate da materiali fini, limoso-argillosi conseguenti a condizioni di deposizione in acque lente.

Caratteristiche geomorfologiche

L'area evidenzia una morfologia pianeggiante conseguente al rimodellamento fluviale della zona ed è esondabile da acque a bassa e media energia con una zona esondabile da acque ad alta energia

Caratteristiche idrogeologiche

La permeabilità superficiale dell'area è media e la soggiacenza è decisamente superiore ai 3 – 4 metri

Caratteristiche clivometriche

L'acclività dell'area è essenzialmente inferiore al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto

L'area è potenzialmente esondabile.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche dinamiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a rifiuto o, comunque, fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

La parte di area in classe IIIa non è edificabile. Gli unici interventi ammissibili sono esclusivamente quelli consentiti dall'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI.

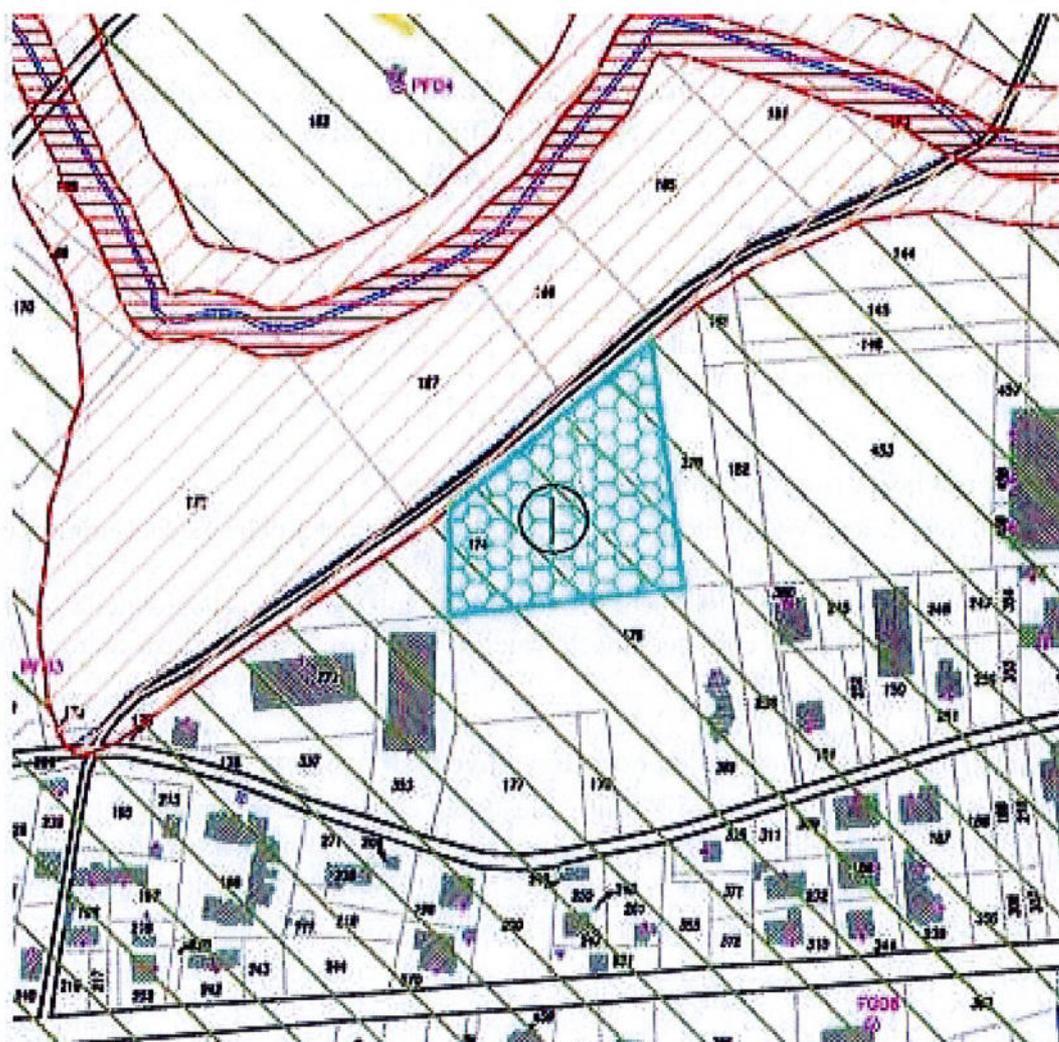
In base alle norme contenute in tale articolo, all'interno della fascia esondabile da acque a media energia EbA e, a maggior ragione, all'interno della fascia esondabile da acque a bassa energia EmA, è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente.

È quindi necessario che eventuali interventi in progetto siano corredati da uno studio che documenti la compatibilità idraulica precedentemente descritta. Gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità Idraulica competente ai fini dell'espressione di parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino o ai suoi stralci.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE
inserite con la variante parziale 1/2017

**Area residenziale di espansione soggetta a P.E.C.
Ubicata all'interno della Classe I**



Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del Fluviale medio, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del Fluviale medio. L'area si presenta leggermente sopraelevata rispetto alla zona più a Nord, ubicata in classe II, con una modesta scarpata di raccordo con quest'ultima di altezza variabile, comunque non superiore al metro

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La “carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, peraltro discontinua e lacunosa, in zona, indica il tetto della falda a circa 17 m di profondità dal p.c.. Ciò è confermato dal fatto che la “carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, dove presente, inserisce l'abitato di Basaluzzo in fascia di soggiacenza 3 (da 10 a 20 m)

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area.

Dal punto di vista del rischio sismico, vengono riportati i parametri sismici della zona con i relativi spettri di risposta considerando la categoria di terreno più diffusa in zona cioè la categoria D.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

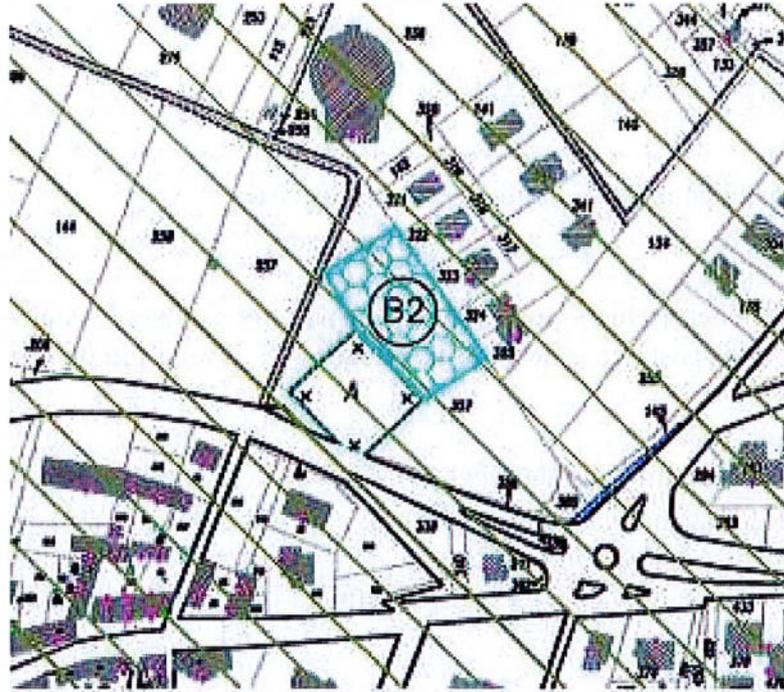
uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area B2

Area residenziale di espansione

Ubicata all'interno della Classe I



Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del Fluviale medio, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del Fluviale medio. L'area si presenta leggermente pendente verso Sud-Est

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La “carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, peraltro discontinua e lacunosa, in zona, indica il tetto della falda a circa 17 m di profondità dal p.c.. Ciò è confermato dal fatto che la “carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, dove presente, inserisce l'abitato di Basaluzzo in fascia di soggiacenza 3 (da 10 a 20 m)

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area.

Dal punto di vista del rischio sismico, vengono riportati i parametri sismici della zona con i relativi spettri di risposta considerando la categoria di terreno più diffusa in zona cioè la categoria D.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

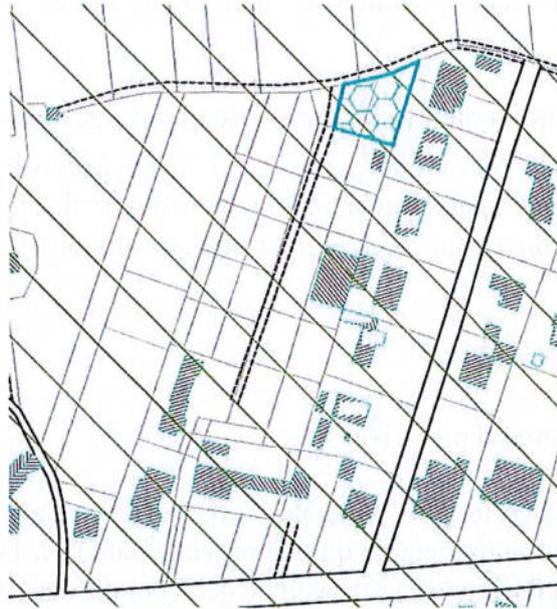
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area B2

Area residenziale di completamento

Ubicata all'interno della Classe I



Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del Fluviale medio, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del Fluviale medio.

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La “carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, peraltro discontinua e lacunosa, in zona, indica il tetto della falda a circa 17 m di profondità dal p.c.. Ciò è confermato dal fatto che la “carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, dove presente, inserisce l'abitato di Basaluzzo in fascia di soggiacenza 3 (da 10 a 20 m)

Caratteristiche clivometriche

Anche grazie alla sua ridotta estensione, l'area si presenta completamente pianeggiante

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area.

Dal punto di vista del rischio sismico, vengono riportati i parametri sismici della zona con i relativi spettri di risposta considerando la categoria di terreno più diffusa in zona cioè la categoria D.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE
inserite con la variante parziale 1/2019

Area I
Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2
Ubicata all'interno della Classe I



Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La “carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, peraltro discontinua e lacunosa, in zona, indica il tetto della falda a circa 17 m di profondità dal p.c.. Ciò è confermato dal fatto che la “carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, dove presente, inserisce l'abitato di Basaluzzo in fascia di soggiacenza 3 (da 10 a 20 m)

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione unitamente ad un'indagine sismica adeguata all'entità degli interventi in progetto. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

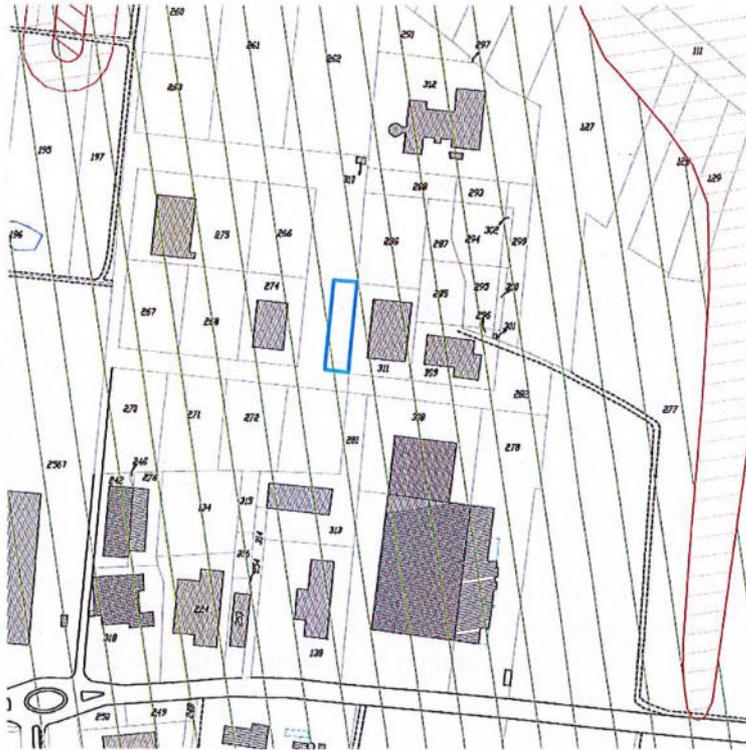
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 17.1.2018 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area 2

Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2

Ubicata all'interno della Classe I



Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La “carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, peraltro discontinua e lacunosa, in zona, indica il tetto della falda a circa 17 m di profondità dal p.c.. Ciò è confermato dal fatto che la “carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE”, dove presente, inserisce l'abitato di Basaluzzo in fascia di soggiacenza 3 (da 10 a 20 m)

Caratteristiche clivometriche

L'area presenta pendenze inferiori al 5%

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione unitamente ad un'indagine sismica adeguata all'entità degli interventi in progetto. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

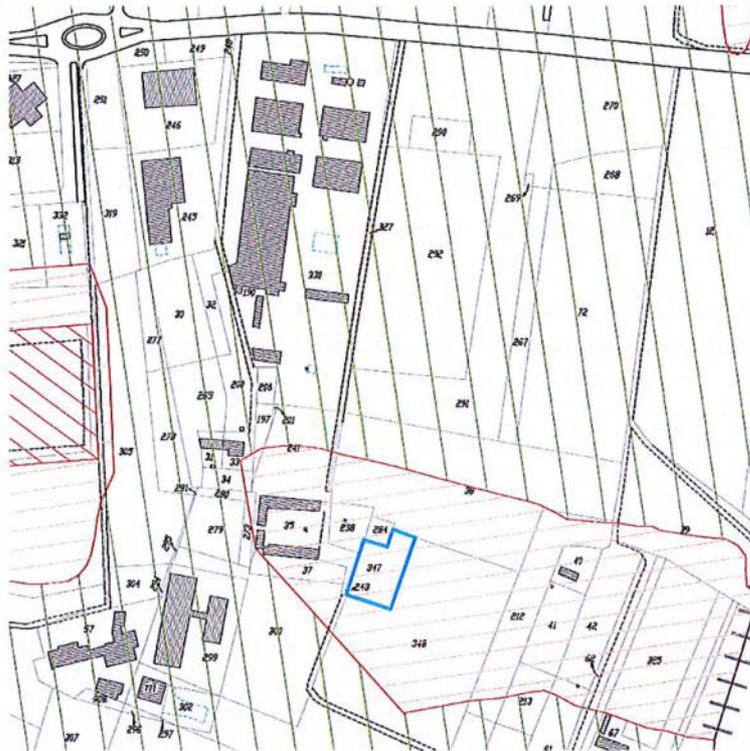
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 17.1.2018 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area 3

Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (f)

Ubicata all'interno della Classe II



Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale e Fluvio-lacustre antichi**, la cui costituzione litologica è data da depositi basali ghiaiosi alterati che si alternano a livelli argillosi lacustri (parte superiore del Villafranchiano), passanti superiormente a depositi alluvionali ghiaioso-sabbiosi o limosi con strato superficiale di alterazione argilloso rossastro ("ferretto").

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito pianeggiante impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale e Fluvio-lacustre antichi**, situato in prossimità di una scarpata che raccorda il terrazzo con la piana sottostante.

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La "carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", non fornisce, in zona, indicazioni circa la profondità della falda che, comunque, non è inferiore ai 20 m

Caratteristiche clivometriche

L'area di stretta pertinenza della variante presenta pendenze inferiori al 5%. La scarpata presente in prossimità dell'area è invece decisamente acclive

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area. È opportuno mantenere una fascia di rispetto dalla scarpata.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione unitamente ad un'indagine sismica adeguata all'entità degli interventi in progetto. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

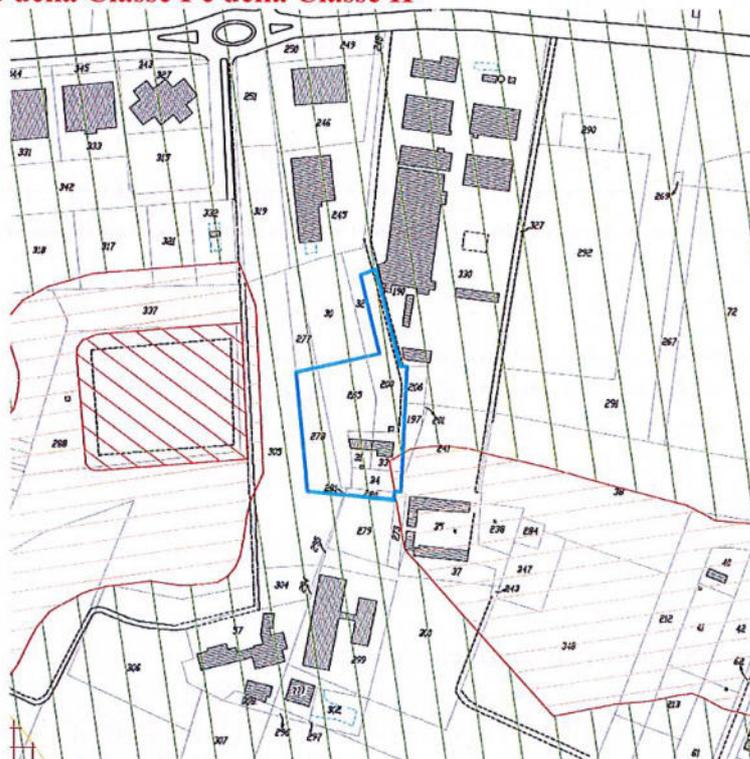
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 17.1.2018 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.
- l'adozione di una fascia di rispetto di 10 m dalla scarpata.
- nel caso di realizzazione di superfici impermeabili dovrà essere predisposto un sistema di smaltimento delle acque meteoriche impedendone la libera dispersione sulla scarpata

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area 4

Area produttiva

Ubicata all'interno della Classe I e della Classe II



Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale e Fluvio-lacustre antichi**, la cui costituzione litologica è data da depositi basali ghiaiosi alterati che si alternano a livelli argillosi lacustri (parte superiore del Villafranchiano), passanti superiormente a depositi alluvionali ghiaioso-sabbiosi o limosi con strato superficiale di alterazione argilloso rossastro ("ferretto").

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia della zona è definita sia dal rimodellamento antropico che dall'evoluzione naturale del paesaggio.

Il rimodellamento antropico si è sviluppato mediante la realizzazione di interventi residenziali e viarii. Un esempio è dato dall'accesso viabile in rilevato che conduce a Villa Gigena e alla torre piezometrica dell'acquedotto. Tale rilevato è presente a Ovest dell'area ed esternamente ad essa.

L'evoluzione naturale del paesaggio ha invece prodotto la scarpata di raccordo tra il terrazzo e la piana basale che, in alcune zone, è solcata da fossi di deflusso delle acque meteoriche

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La "carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", non fornisce, in zona, indicazioni circa la profondità della falda che, comunque, non è inferiore ai 20 m

Caratteristiche clivometriche

L'area si presenta circa pianeggiante nella sua parte Nord mentre la parte Sud è interessata dalla scarpata.

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area nella sua parte Nord. Relativamente alla parte Sud è opportuno considerare le caratteristiche della scarpata ed i relativi inpluvi di deflusso.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione unitamente ad un'indagine sismica adeguata all'entità degli interventi in progetto. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

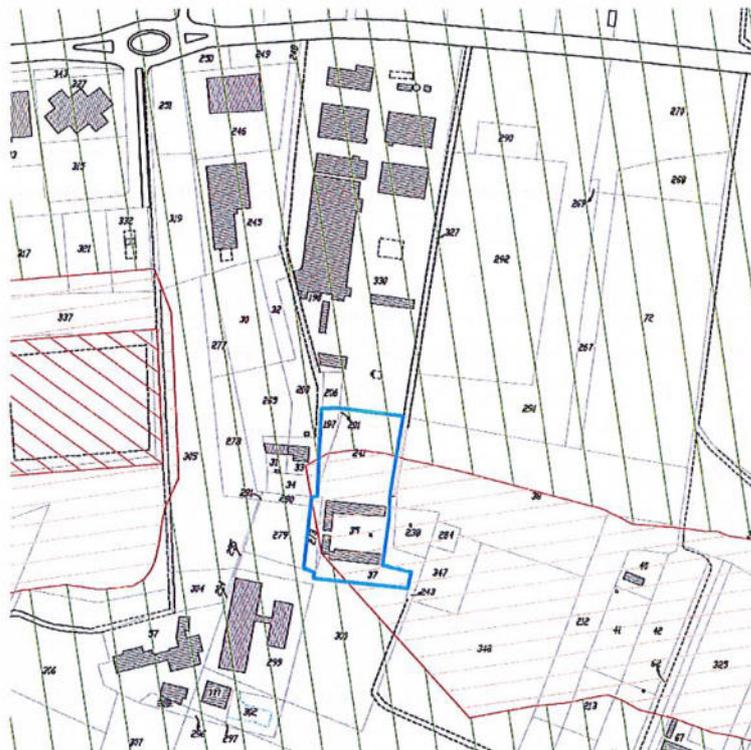
- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 17.1.2018 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.
- qualora eventuali interventi dovessero interferire con la scarpata esistente si dovrà valutare la compatibilità degli stessi con la stabilità della scarpata.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area 5

Area produttiva

Ubicata all'interno della Classe I e della Classe II



Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale e Fluvio-lacustre antichi**, la cui costituzione litologica è data da depositi basali ghiaiosi alterati che si alternano a livelli argillosi lacustri (parte superiore del Villafranchiano), passanti superiormente a depositi alluvionali ghiaioso-sabbiosi o limosi con strato superficiale di alterazione argilloso rossastro ("ferretto").

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia della zona è definita sia dal rimodellamento antropico che dall'evoluzione naturale del paesaggio.

Il rimodellamento antropico si è sviluppato mediante la realizzazione di interventi residenziali e viarii.

L'evoluzione naturale del paesaggio ha invece prodotto la scarpata di raccordo tra il terrazzo e la piana basale che, in alcune zone, è solcata da fossi di deflusso delle acque meteoriche

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La "carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", non fornisce, in zona, indicazioni circa la profondità della falda che, comunque, non è inferiore ai 20 m

Caratteristiche clivometriche

L'area si presenta circa pianeggiante nella sua parte Nord mentre la parte Sud è interessata dalla scarpata.

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area nella sua parte Nord. Relativamente alla parte Sud è opportuno considerare le caratteristiche della scarpata ed i relativi inpluvi di deflusso.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione unitamente ad un'indagine sismica adeguata all'entità degli interventi in progetto. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

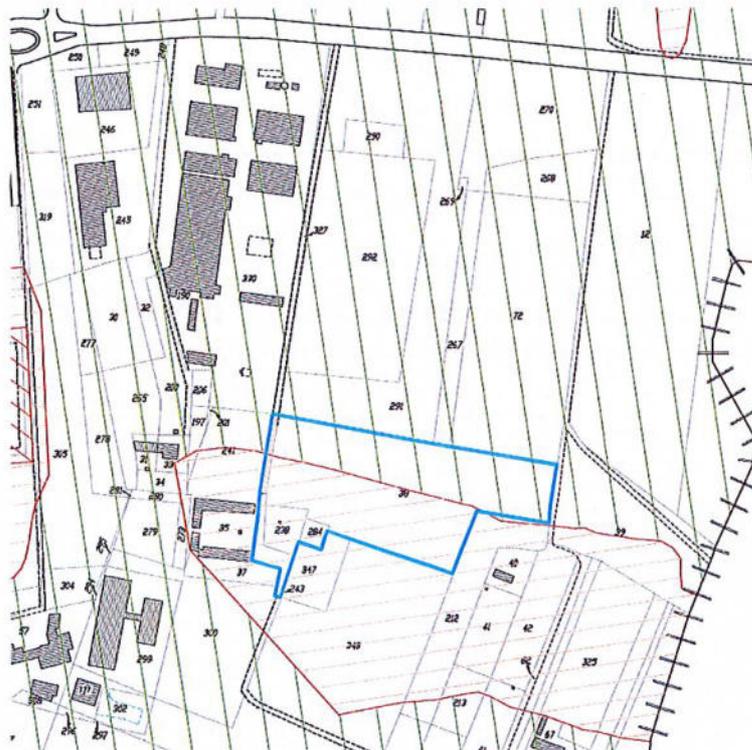
Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 17.1.2018 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.
- qualora eventuali interventi dovessero interferire con la scarpata esistente si dovrà valutare la compatibilità degli stessi con la stabilità della scarpata.
- nel caso di realizzazione di superfici impermeabili dovrà essere predisposto un sistema di smaltimento delle acque meteoriche impedendone la libera dispersione sulla scarpata

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area 6
Area produttiva
Ubicata all'interno della Classe I e della Classe II



Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale e Fluvio-lacustre antichi**, la cui costituzione litologica è data da depositi basali ghiaiosi alterati che si alternano a livelli argillosi lacustri (parte superiore del Villafranchiano), passanti superiormente a depositi alluvionali ghiaioso-sabbiosi o limosi con strato superficiale di alterazione argilloso rossastro ("ferretto").

Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito circa pianeggiante del **Fluviale e Fluvio-lacustre antichi**, situato in prossimità di una scarpata che raccorda la piana con il terrazzo superiore

Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

La "carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della REGIONE PIEMONTE", non fornisce, in zona, indicazioni circa la profondità della falda che, comunque, non è inferiore ai 20 m

Caratteristiche clivometriche

L'area si presenta circa pianeggiante nella sua parte Nord mentre la parte Sud è interessata dalla scarpata.

Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la stabilità dell'area nella sua parte Nord. Relativamente alla parte Sud è opportuno considerare le caratteristiche della scarpata.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione unitamente ad un'indagine sismica adeguata all'entità degli interventi in progetto. Tali prove dovranno essere spinte fino a profondità significative per il corretto calcolo dei cedimenti.

Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 17.1.2018 NTC, finalizzato a definire adeguatamente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.
- qualora eventuali interventi dovessero interferire con la scarpata esistente si dovrà valutare la compatibilità degli stessi con la stabilità della scarpata.

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti