

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 01 Efficacia e durata del Piano Regolatore Generale Comunale

1) - Richiami legislativi

Il Piano regolatore generale comunale si applica in conformità alla legislazione urbanistica nazionale (L. 17/08/1942 n° 1150 e s.m.i., D.M. 01/04/1968 n° 1404, D.M. 02/04/1968 n° 1444, L. 28/10/1977 n° 10, L. 167/62, Codice della Strada e Decreto di Attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m.i., D.P.R. 06/06/2001 n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002) e regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.) attualmente vigenti. Le modifiche alla legislazione urbanistica di carattere nazionale o regionale successive all'adozione della presente Variante non costituiranno variante allo strumento urbanistico generale.

2) - Efficacia e limiti di applicazione del P.R.G.C..

Il P.R.G.C. disciplina l'uso del suolo su tutto il territorio comunale in accordo con gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa, tenendo conto delle indicazioni del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria, secondo le linee e i vincoli urbanistici esposti negli elaborati grafici riguardanti la viabilità principale, l'azzonamento, i servizi sociali, le attrezzature pubbliche e secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del titolo V, della L.R. 56/77 e s.m.i., deve essere compatibile con i disposti delle presenti N.T.d'A..

3) - Attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

Rientrano in questa categoria le esecuzioni di opere edilizie, i cambiamenti di destinazione d'uso, l'uso delle risorse naturali e le modifiche alle caratteristiche dei luoghi comprese le attività estrattive, fatti salvi l'impianto, la scelta o la modificazione delle colture agricole, i mutamenti di destinazione d'uso e gli interventi di manutenzione ordinaria regolati dall'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4) - Durata delle previsioni del P.R.G.C..

Le previsioni insediative del presente P.R.G.C. sono riferite ad un periodo di 10 anni, mentre la sua validità è da intendersi operante sino al momento in cui non venga sostituito da nuovo strumento urbanistico generale.

Art. 02 Elaborati della Variante strutturale al P.R.G.C.*1) - Elenco degli elaborati costituenti il Progetto Definitivo di Variante Strutturale al P.R.G.C.
Elaborati modificati dalle Controdeduzioni*

-	Relazione illustrativa	
-	Relazione geologica e geologico tecnica	
Tav 1	Carta geologica e della caratterizzazione litotecnica dei terreni	Scala 1:10.000
Tav. 2	Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica torrentizia, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite	Scala 1:10.000
Tav. 5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	Scala 1:10.000
Tav. 6	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – aree interessate dai nuovi insediamenti	Scala 1: 5.000
Tav. 2	Tavola di P.R.G.C.	Scala 1: 5.000
Tav. 2/COM	Adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. 28/99 ae alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i. in attuazione del D.Lgs 114/98	Scala 1: 5.000
Tav. 3	Sviluppo relativo al concentrico	Scala 1: 2000
-	Norme Tecniche di Attuazione	
-	Scheda quantitativa dei dati urbani	

La relazione illustrativa e gli allegati tecnici hanno contenuto illustrativo.

Le presenti N.T.d'A. e le tavole di P.R.G. e gli allegati geologico- tecnici sono prescrittivi: in caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa o di non corrispondenza fra tavole a scala diversa è vincolante la tavola di maggior dettaglio.

I perimetri di comparto e in generale tutte le perimetrazioni riportate in cartografia (Centro Storico, Centro abitato, SUE) sono da intendere coincidenti con le delimitazioni delle particelle catastali interessate da tali perimetri.

Art. 03 Natura delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C.*1) Obiettivi delle N.T.d'A.:*

Le Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. esplicitano i contenuti pianificatori dello strumento urbanistico generale fornendo le modalità relative alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del Piano.

2) Rapporti con il Piano Territoriale Regionale:

La Regione Piemonte è dotata di Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n° 388/9126 del 19/06/1997.

Le previsioni della presente Variante al P.R.G.C. non risultano in contrasto con le norme cogenti di P.T.R..

3) Rapporti con il Piano Territoriale Provinciale:

La Provincia di Alessandria ha adottato con Delibera Consiglio Provinciale n° 29/27845 in data 03/05/1999 il Piano Territoriale Provinciale; il Consiglio Regionale con deliberazione n° 223-5714 del 19/02/2002 lo ha approvato.

Le previsioni del PTP per l'ambito territoriale omogeneo in cui è inclusa Villanova Monferrato sono dettagliatamente descritte nella analisi di impatto ambientale parte integrante della presente Variante al P.R.G.C..

La cartografia della Variante, alle scale 1:5000 e 1:2000, localizza e precisa alcuni elementi di vincolo, di tutela e di identificazione del paesaggio quali i "Margini della configurazione urbana" e gli "Ingressi Urbani".

Le presenti Norme Tecniche si correlano con gli indirizzi di sviluppo previsti dal PTP.

4) Disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera del C.C. n° 08 del 25/03/2003.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda ai disposti del regolamento Edilizio di cui in epigrafe.

5) Disposizioni del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i..

Le disposizioni contenute nel D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, modificato dal D.Lgs n° 301/2002, denominato nel seguito "Testo Unico", prevalgono sulle presenti N.T.d'A. in caso di discordanza o contrasto.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI CHE REGOLANO L'EDIFICAZIONE

Art. 04 Parametri urbanistici ed edilizi.

Per i parametri edilizi ed urbanistici si rimanda alle definizioni uniformate contenute nel Regolamento Edilizio, conforme al Regolamento Edilizio tipo della Regione Piemonte, approvato con delibera C.C. n° 08 del 25/03/2003 ai sensi della L.R. 19/99. Quelli di seguito riportati sono specificamente introdotti a titolo integrativo per consentire la funzionalità delle presenti norme.

1) *Spp. - Superficie a parcheggio privato:*

è la superficie di terreno di proprietà privata da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse per parcheggio privato: tali spazi possono essere realizzati anche nel sottosuolo.

2)) *Svp. - Superficie a verde privato:*

è la superficie di terreno di proprietà privata da sistemare o mantenere a verde permeabile.

3) *Riduzione delle distanze dai confini:*

Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere totalmente escluse nel caso in cui sia prodotto atto trascritto nei registri della proprietà immobiliare, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'ommissione predetta e si obblighino a rispettare nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

Le autorimesse e gli edifici pertinenziali (porticati, depositi attrezzi, ecc.) di altezza (H) inferiore a ml 2,60 possono essere disposte sul confine, senza assenso del confinante, quando specificatamente ammesso dalla normativa per l'area di appartenenza.

4) *Ute. - Unità minima di tessuto edilizio:*

corrisponde ad una o più corti del tessuto edilizio esistente prese per intero ed equivalenti ad una o più proprietà definite catastalmente.

5) *Ue. - Unità edilizia minima di intervento:*

è la quantità edilizia minima, oggetto di intervento, corrispondente ad un singolo edificio architettonicamente definito ed indipendente strutturalmente e distributivamente da quelli adiacenti, sia esso costituito da una sola o più Ua.

6) *Ua.- Unità abitativa o immobiliare:*

è la quantità edilizia minima in grado di costituire abitazione per un nucleo familiare o unità edilizia autonoma destinata ad attività compatibili ammesse nelle zone, distributivamente indipendente da quelle adiacenti, facenti parte della stessa o delle limitrofe Ue, secondo la definizione degli art. 40 e seguenti del DPR 1142/49.

7) *Sagoma massima:*

è il massimo perimetro di superficie coperta individuabile in un lotto, con vincolo topograficamente definito dai piani esecutivi: l'estensione della sagoma massima deve essere definita dai piani esecutivi nel rispetto delle quantità minime di Spp e di Svp.

8) *Sagoma:*

per sagoma si intende la definizione planivolumetrica del corpo del fabbricato con esclusione degli aggetti inferiori o uguali a m. 1,50, valutata dal punto di spicco delle murature perimetrali fino a comprendere la struttura del tetto.

9) *CIR - capacità insediativa residenziale:*

si definisce come tale la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto un intervento edilizio, in ragione delle caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso dell'intervento stesso in ottemperanza ai disposti dell'art. 20 della l.r. 56/77 e s.m.i.. Ai fini del calcolo di detta capacità si assume per il territorio comunale di Villanova Monferrato e che ad ogni unità di popolazione corrisponda il seguente "utilizzo" convenzionale volumetrico o di superficie utile lorda (SUL): 90 mc/ab o 30 mq/ab.

A tale computo è sottratta la seguente casistica:

- destinazioni d'uso esclusivamente residenziali (edilizia pubblica), alle quali è attribuito un utilizzo volumetrico di SUL pari a 75 mc/ab o 25 mq/ab.

10) *Utilizzazione degli indici:*

l'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata area (S.T. o S.F.) esclude ogni possibilità di successiva richiesta di altre concessioni di nuova costruzione, indipendentemente da frazionamenti o passaggi di proprietà. La data a cui si fa riferimento per l'utilizzazione degli indici è la situazione catastale allo 01/01/2003.

11) Tipologie e definizioni degli interventi edilizi:

Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, la presente norma individua le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico - giuridica delle opere in progetto.

L'individuazione delle singole opere riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio è da considerare esemplificativa e non tassativa, non escludendo pertanto altre opere deducibili dalla definizione generale.

La qualificazione tecnico - giuridica delle opere ha per oggetto l'intervento edilizio considerato nell'insieme e non per parti e, comunque, valutato nella sua unità temporale e/o funzionale con altri eventuali interventi edilizi interessanti la stessa unità immobiliare o lo stesso edificio.

Manutenzione ordinaria

Sono qualificate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

Opere interne

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
2. Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
3. Riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armati;
4. Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
5. Riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
6. Apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
7. Costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare;
8. Posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
9. Installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati, per ogni singolo locale, i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti;
10. Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici e le reti tecnologiche esistenti;
11. Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e degli apparecchi igienico-sanitari.

Opere esterne

1. Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi, purché non siano alterati i caratteri originari;
2. Ricorsa del manto di copertura, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché non siano alterate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
3. Ripristino e tinteggiatura parziale delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche;
4. Riparazione di balconi e terrazzi, rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservati i caratteri originari;
5. Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori;
6. Installazione di zanzariere e di tende solari;
7. Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
8. Riparazione e sostituzione di recinzioni con le medesime caratteristiche;
9. Installazione di grate limitatamente ai vani finestra;
10. Realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti;
11. Collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati.

Altre opere

1. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
2. Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche non riconducibili a rampe e ascensori esterni o a manufatti che alterano la sagoma degli edifici.

Manutenzione straordinaria

Sono qualificate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1. le opere di consolidamento, rinnovo e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
2. rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
3. rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
4. le opere di rifacimento totale delle coperture che ne alterino la sagoma, le pendenze e le caratteristiche o che riguardino l'orditura principale e secondaria;
5. le opere di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte delle aperture, la realizzazione parziale di nuove aperture, la chiusura di parte delle aperture esistenti purché non alterino la tipologia del prospetto;

6. le opere relative alla realizzazione e alla sostituzione di piccoli elementi accessori di decoro delle costruzioni;
7. le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
8. le parziali modificazioni dell'assetto distributivo interno delle costruzioni, anche con l'accorpamento di unità immobiliari;
9. le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici all'interno della sagoma dell'edificio;
10. le opere necessarie per realizzare ed integrare gli impianti tecnologici, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, e le relative reti nonché per realizzare i conseguenti volumi tecnici;

Restauro

Sono qualificate di restauro le seguenti opere:

1. le opere finalizzate alla conservazione della costruzione, della sua qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti per consentirne un uso adeguato, anche con una modifica della destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
2. le opere finalizzate alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;
3. le opere finalizzate alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Sono qualificate di risanamento conservativo le seguenti opere:

1. le opere sistematiche di recupero igienico e funzionale delle unità immobiliari e delle costruzioni finalizzate a consentirne un uso adeguato sia con riferimento alla destinazione d'uso esistente sia con riferimento ad una diversa destinazione d'uso, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
2. sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali o inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purchè nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
3. inserimento di impianti tecnici, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
4. parziali adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purchè non vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
5. sistemazione delle aree cortilizie, nel rispetto delle preesistenze, anche in funzione della diversa destinazione d'uso.

Ristrutturazione Edilizia

Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:

1. il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
2. ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione: interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
3. sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.

Cambio di destinazione d'uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a. destinazioni residenziali;
- b. destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c. destinazioni commerciali;
- d. destinazioni turistico – ricettive;
- e. destinazioni direzionali;
- f. destinazioni agricole;

Sono qualificati di cambio di destinazione d'uso gli interventi, accompagnati da opere edilizie che non configurano un insieme sistematico ovvero non accompagnati da opere edilizie, che modificano l'uso delle unità immobiliari o delle costruzioni.

Il cambio di destinazione d'uso non accompagnato da opere edilizie è regolamentato dall'art. 48 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nuove costruzioni

Sono qualificate di nuova costruzione le seguenti opere:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
4. l'installazione di torri e tralicci per gli impianti di radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.
6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

7. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del P.R.G.C., in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Ristrutturazione urbanistica

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

Art. 5 Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, viabilità e accessibilità.*1) Opere di urbanizzazione primaria:*

per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 ed in particolare sono da considerare tali:

- a) le strade di servizio al lotto edificabile idonee al traffico veicolare fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, soste, ecc.);
- b) le aree pubbliche di parcheggio a livello di quartiere;
- c) le condotte per lo smaltimento delle acque chiare o luride, con i relativi accessori tecnologici (caditoie, pozzetti, ecc.);
- d) le condotte per l'erogazione dell' acqua potabile, impianti di captazione, di sollevamento e opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas con relative opere accessorie;
- f) l'illuminazione strade e gli impianti elettrici generali;
- g) la rete telefonica, ivi comprese le relative centraline al servizio dei fabbricati;
- h) le attrezzature a verde a servizio del nucleo residenziale.

2) Opere di urbanizzazione secondaria:

per opere di urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di infrastrutture atte a soddisfare le esigenze socio-culturali della popolazione.

Tali infrastrutture sono le opere di cui al p.to 2 dell'art. 51 L.R. 56/77.

3) Opere di urbanizzazione indotta:

per opere di urbanizzazione indotta si intendono i parcheggi a livello comunale, gli impianti tecnici di interesse comunale, gli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi le sistemazioni a verde delle fasce di protezione stradale di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi e quanto altro indicato al p.to 3 dell'art. 51 L.R. 56/77.

4) Aree destinate alla viabilità ed accessibilità:

il P.R.G.C. individua nelle tavole grafiche le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistenti e in progetto.

Il tracciato delle viabilità in progetto potrà subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva o di strumenti urbanistici esecutivi, senza che queste comportino variante al P.R.G.C.

Gli SUE definiscono la viabilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all'insediamento in progetto: le strade di lottizzazione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt. 6,00 e dovranno essere munite di almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,50.

Art. 6 Aree destinate a servizi pubblici

1) Aree destinate a servizi pubblici:

per aree destinate a servizi pubblici si intendono gli standard urbanistici previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media)
- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per parcheggi pubblici.

Dette aree e gli edifici in esse ricadenti e connessi alla destinazione d'uso delle aree stesse, potranno essere di proprietà pubblica o privata ma destinate all'uso pubblico. E' consentito il riuso degli edifici esistenti, quando non esistono previsioni puntuali previste da norme specifiche, tramite i tipi di intervento previsti dall'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. lettera a-b-c-d.

Sono, inoltre, consentiti ampliamenti finalizzati a realizzare o integrare la dotazione di servizi igienici o gli impianti tecnici, o migliorare la funzionalità dell'impianto anche con modifica dei volumi e delle superfici degli edifici.

Gli interventi di nuova costruzione e/o gli ampliamenti saranno regolati dai seguenti disposti:

a) aree per l'istruzione

- dovranno rispettare norme e parametri vigenti in materia di edilizia scolastica;
- dc, df, ds, saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. che li comprendono;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate nel rispetto delle quantità minime di verde permeabile previsto per la zona;

b) aree per attrezzature di interesse comune

- Rc – rapporto di copertura max: 0,50;
- dc, df, ds saranno conformi alle zone di P.R.G.C. residenziali adiacenti;
- h. max n° 2 p. f.t. con esclusione degli edifici per il culto;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate e, ove possibile, dovranno essere osservati i parametri minimi di permeabilità;
- sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 100 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e le dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

c) aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

- 1) le aree destinate a parco e per il gioco dovranno essere alberate, attrezzate per la sosta con panchine, dotate di aree pavimentate e di attrezzature da gioco per l'infanzia, di piste ciclabili, di servizi igienici e di quanto altro occorrente per consentirne la fruibilità; sono ammesse, ad integrazione della destinazione di

zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 100 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e la dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

- 2) le aree destinate allo sport sono finalizzate alla realizzazione di attrezzature ed impianti riferiti alla finalità dell'area, sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, costruzioni o ampliamenti che osservino i seguenti parametri:
Rc – rapporto di copertura max: 0,35;
Dc, df, ds: conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

d) aree a parcheggi pubblici

dette aree devono essere sistemate con pavimentazione fornita di segnaletica orizzontale e verticale, alberature e percorsi pedonali.

L'attuazione avverrà o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi edilizi e urbanistici ammessi.

In caso di insediamenti commerciali al dettaglio di nuovo impianto sono richiamati i disposti dell'art. 21 comma 1, punto 3) che prevedono una dotazione minima stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di perimetro con aree destinate a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiori a mq 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici di cui al comma 2 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

2) *Disposizioni di carattere geologico:*

Per gli interventi di nuova edificazione nelle aree a servizi si deve assicurare la piena osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica generale ed eventualmente nella Relazione Geologico-tecnica mirata sulle aree di insediamento previste, relativi elaborati e successive integrazioni nonché dalla carta di Sintesi della idoneità all'utilizzo urbanistico. Qualora in alcune aree a parco e per il gioco fosse accertata la sussistenza di particolari condizioni di rischio, sulla base dei riscontri emergenti dalle indagini geologico-tecniche, oltre a tenere conto delle conseguenti limitazioni alle possibilità edificatorie, risulterà impedito il ricorso alle procedure **di cui agli artt.10-19 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, modificato ed integrato dal D.P.R. 27 dicembre 2002, n° 302..."** e dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della l.r. 56/77 e s.m.i., finalizzate alla modifica della destinazione d'uso.

3) *Interventi ammessi nelle aree private individuate a servizi:*

Nelle aree di proprietà privata destinata a servizi pubblici sono consentite manutenzioni, ripristino e costruzione di recinzioni previa formale rinuncia dell'interessato alle pretese di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'area per servizi.

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

1) Strumenti di attuazione:

l'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà mediante:

- a) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17/8/42 n°. 1150 e successive modificazioni e di cui agli artt. 38-39-40 della L.R. 05/12/77 n°. 56 e s.m.i.;
 - b) piani per le aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/12/71 n°. 865 e di cui all'art.42 della L.R. 05/12/1977 n°. 56 e s.m.i.;
 - c) piani per l'edilizia economica popolare di cui alla L. 18/ 4/1962 n°. 167 e successive modificazioni e di cui all'art. 41 della L.R. 5/12/77 n°. 56; e s.m.i.;
 - d) piani di recupero di cui agli artt.28 e 30 L. 05/08/78 n°. 457 e di cui all'art. 41/bis della L.R.5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;
 - e) programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 L. 179/92;
 - f) piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;
 - g) piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - h) denuncia di inizio attività o permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002, nel seguito denominato TESTO UNICO).
- 1) Reperimento degli standards urbanistici previsti dallo art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di attuazione del P.R.G.C. tramite S.U.E.:*

Per tutte le aree per cui l'intervento é subordinato alla preventiva formazione di S.U.E. dovranno essere reperite, e, a seconda dei casi, assoggettate ad uso pubblico o cedute al Comune, le aree di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nelle quantità previste dalle presenti norme e, in difetto, dalle disposizioni di legge in materia.

CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 8 Titoli abitativi dell'attività edilizia.

1) – Interventi soggetti a permesso di costruire.

Con riferimento all'art. 10 del TESTO UNICO sono subordinati a permesso di costruire:

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

Sono inoltre subordinati al permesso di costruire:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso disciplinati al comma 1, articolo 8 della legge regionale 8 luglio 1999, n° 19;
- b) gli interventi di recupero disciplinati dalla legge regionale 6 agosto 1998, n° 21 “Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”;
- c) gli interventi di recupero disciplinati dalla legge regionale 29 aprile 2003, n° 9, “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.

2) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.

Con riferimento all'art. 22 del TESTO UNICO sono obbligatoriamente realizzabili mediante D.I.A. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al comma 1 e al successivo comma 3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti e adottati, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico – edilizia vigente.

Sono, inoltre, realizzabili mediante D.I.A. senza attendere alcun termine per l'inizio dei lavori e purchè presentate prima dell'ultimazione dei lavori stessi, le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante D.I.A.:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al presente articolo, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia classificati alla lettera d) del primo comma del presente articolo, quelli di sostituzione edilizia e quelli disciplinati dalle leggi regionali 6

- agosto 1998 n° 21, “Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”, e 29 aprile 2003 n° 9, “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
- c) gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale con l’approvazione degli stessi piani o con atto di ricognizione di quelli vigenti;
- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni piano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all’entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001, n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall’atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l’esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate.

3) - *Interventi non soggetti a titolo abitativo.*

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

Non sono inoltre necessari né permesso di costruire, né denuncia di inizio attività:

- a) per i mutamenti di destinazione d’uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;
- b) per l’impianto, la scelta o le modificazioni delle culture agricole, fermo restando l’obbligo di munirsi della sola preventiva autorizzazione paesistica nei casi richiesti dal Decreto Legislativo **22 gennaio 2004 n° 42**.

I predetti interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle normative di settore incidenti sulla disciplina dell’attività edilizia e in particolare delle disposizioni contenute nel decreto legislativo **22 gennaio 2004 n° 42**.

4) *Disposizione particolare relativa alla correlazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali:*

per la correlazione di cui al D.Lgs n° 114/98 art. 6, punto 2, lettera d) e per quanto previsto dall’art. 28 della DCR n° 563-13414 del 29/10/1999 e **ss.mm.ii.** le richieste di permesso di costruire o di autorizzazione commerciale per gli esercizi commerciali al dettaglio dovranno risultare compatibili con le norme, in materia di commercio in sede fissa, definite dai provvedimenti regionali e comunali.

Art. 9 Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio.**1) Oggetto e classificazione del Comune**

1. Le presenti norme definiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali di cui all'art. 8, comma 3, D.Lgs n° 114 del 31.03.1998, e all'art. 4, comma 1, L.R. 28/99 come precisati dagli indirizzi contenuti nella D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 modificata dalla DCR n° 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR n° 59-10831 del 24.03.2006.
2. In ordine ai criteri di programmazione urbanistica e agli indirizzi generali di cui all'art. 3 della L.R. 28/99 e ss.mm.ii., il Comune di Casalnoceto è classificato tra i comuni minori della rete secondaria.

2) Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Le tipologie distributive definite dall'art. 8 della D.C.R. n° 563-13414 e ss.mm.ii. che riguardano il Comune di Casalnoceto sono:
 - **ESERCIZI di VICINATO:**
esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 150
 - **MEDIE E GRANDI STRUTTURE di VENDITA**
offerta alimentare e/o mista
 - **M-SAM1:** superficie di vendita da mq 151 a mq 250;
 - **M-SAM2:** superficie di vendita da mq 251 a mq 900;
 - offerta extralimentare
 - **M-SE1:** superficie di vendita da mq 151 a mq 400;
 - **M-SE2:** superficie di vendita da mq 401 a mq 900;
 - centri commerciali
 - **M-CC:** superficie di vendita da mq 151 a mq 1500;

Per le medie e grandi strutture di vendita la modifica o l'aggiunta di settore merceologico e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 della D.C.R. n° 563-13414 in data 29/10/1999 e ss.mm.ii..

2. La tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo che segue definisce le caratteristiche dimensionali e merceologiche dei singoli insediamenti commerciali ammessi nelle zone di insediamento del Comune di Casalnoceto. Ai sensi dell'art. 16 della D.C.R. n° 563-13414 e ss.mm.ii. lo sviluppo dell'offerta commerciale non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa per comune, per zona e per settore merceologico nel rispetto degli artt. 17, 25 e 27 della sopracitata D.C.R.

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTO A1
VICINATO	fino a 150	SI
M-SAM1	151-250	SI
M-SAM2	251-900	SI
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-CC	151-1500	Si

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

Le tipologie di attività distributive non elencate non sono previste nel Comune di Casalnoceto.

3. Ai sensi dell'art. 28, comma 6, della D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e ss.mm.ii., anche in deroga alla precedente tabella di compatibilità, sarà data esecuzione agli strumenti urbanistici esecutivi approvati e con convenzione sottoscritta prima dell'entrata in vigore della L.R. 28/1999 che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.

3) Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Il Comune, sulla base delle indicazioni fornite dai Criteri Regionali individua, al momento, nell'ambito del proprio territorio l'addensamento A.1, come risulta dalla cartografia allegata in scala 1:2.000.

Fuori dalla perimetrazione degli addensamenti, verificata la conformità urbanistica, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato così come definito dall'art. 4, comma 1, lett. d) del D.Lgs 114/98.

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

La perimetrazione dell'area individuata come A.1 "Addensamento storico rilevante" è stata riconosciuta nell'area centrale ed in un ambito lievemente più ampio rispetto alla perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico, così come definiti dall'articolo 24 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e successive modifiche ed integrazioni.

Si tratta di un ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al nucleo centrale del tessuto urbano storico e lungo l'asse principale di Via Tortona e Via Voghera, coincidente con Piazza Martiri della Libertà.

Nel Centro Storico avviene anche il mercato settimanale.

Tale addensamento è caratterizzato da una sufficiente densità commerciale e di servizi e da una discreta densità residenziale.

4 Standard urbanistici e fabbisogno parcheggi pubblici

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

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2(*)	400-900	$N = 35 + 0.05 \times (S - 400)$
M-SE2	401-900	$N = 0.045 \times S$
M-CC	151-1500	$NCC = N + N'(**)$

NOTE ALLA TABELLA SUI PARCHEGGI:

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione di cui al punto 1 dell'art. 25 della D.C.R. 563/99 e ss.mm.ii..

(**) 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

5 *Regolamentazione delle aree di sosta, verifiche di impatto sulla viabilità e verifiche di impatto ambientale*

1. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta oltre che in relazione al traffico generato. Tali condizioni sono stabilite dal Regolamento comunale di Polizia e circolazione urbana.
2. Le medie strutture di vendita, con superficie di vendita maggiore di 400 mq., devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
3. Sono richiamati i disposti dell'art. 26 e dell'art. 27 della DCR 563-13414 del 29/10/1999 e ss.mm.ii. anche in relazione all'aggiornamento del Regolamento di Polizia urbana e rurale.

6 *Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi*

I titoli abilitativi e i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, in rispetto di quanto previsto dall'art. 26, comma 6

della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Si richiamano i disposti dell'art. 28 della D.C.R. n° 563-13414 e ss.mm.ii..

7 Tutela dei Centri Storici e dei beni culturali ed ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. secondo le finalità indicate nell'art. 6 del D.Lgs 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.

Art. 10 Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali

- 1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, al superamento di situazioni di lacuna del servizio commerciale ai sensi degli artt.18 e 19 dei criteri regionali, anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni. Per dare attuazione al contenuto dei successivi commi, l'Amministrazione Comunale potrà emanare apposito provvedimento contenente le indicazioni programmatiche e procedurali attinenti.**
- 2. Nell'ambito di queste finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento:**
 - a) Progetti di Riqualificazione Urbana (PQU) delle aree di addensamento commerciale;**
 - b) Progetti Integrativi di Rivitalizzazione (PIR).**
- 3. Sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane all'interno delle quali la presenza di insediamento commerciale, di pubblici esercizi, di aree mercatali, di servizi e di attività turistico-ricettive è generatrice di fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana, l'Amministrazione comunale può adottare specifici "Progetti di Qualificazione Urbana" che prevedono interventi di carattere strutturale e forme integrate di facilitazione.**
- 4. L'Amministrazione approva i PQU con apposito atto deliberativo congiuntamente ad un programma di attuazione contenente anche i tipi, i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, la valutazione di impatto ambientale, i soggetti pubblici e privati attori del progetto e il piano finanziario con esplicitazione delle risorse investite dai diversi operatori. Contestualmente individua i collegati strumenti incentivanti. I progetti possono essere proposti e redatti oltre che dall'Amministrazione Comunale anche da associazioni dei consumatori, da imprese, da privati o in collaborazione tra questi.**
- 5. Gli interventi a carattere strutturale ammessi possono essere i seguenti:**
 - creazione di parcheggi pubblici o privati anche pluripiano o interrati;**
 - rifacimento della rete di illuminazione pubblica;**
 - ripavimentazione di vie e piazze;**
 - pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;**
 - ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;**
 - realizzazione di piantumazioni, alberate e aree da destinare a verde pubblico di livello locale;**
 - realizzazione di arredi urbani tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito**

- dell'insediamento commerciale;
 - recupero di facciate dotate di valori storici, artistici e culturali;
 - recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
 - recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a commercio in area pubblica o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
 - creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto della presente normativa;
 - creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
 - ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana dell'ambito oggetto dell'intervento.
6. Le forme di facilitazione collegate possono essere le seguenti:
- agevolazioni (suolo pubblico, scomputo oneri di urbanizzazione, ecc.);
 - disciplina dell'orario di apertura e chiusura degli esercizi commerciali, anche in deroga al dettato del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
 - disciplina della chiusura infrasettimanale, domenicale e festiva dell'esercizio commerciale, anche in deroga al dettato del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
 - sviluppo di merceologie idonee all'innalzamento della qualità dell'addensamento e organizzazione di idonee aree pubbliche da destinare alla realizzazione di attività commerciale su area pubblica integrative e complementari del commercio al dettaglio in sede fissa;
 - attivazione di procedure, che saranno definite dalle autorità competenti a seguito di appositi studi, finalizzate al conseguimento della certificazione ambientale delle imprese commerciali operanti;
 - esonero dall'obbligo di corredare eventuali richieste di autorizzazione della valutazione di impatto economico ambientale in quando parte integrante del PQU stesso;
 - esonero dall'obbligo, per le medie strutture di vendita, dall'obbligo di rispetto degli standard a parcheggio quando nell'ambito del PQU siano contemplati adeguati parcheggi pubblici o privati.
7. Per garantire il decoro e il buon funzionamento delle attività insediate nell'area interessata dal PQU si potranno stabilire:
- divieto di vendita di merceologie non compatibili con i caratteri ambientali dell'addensamento, in ogni caso non in contrasto con le regole della libera concorrenza;
 - definizione di priorità o obblighi di contestualità nella realizzazione delle iniziative programmate;
8. I PQU possono essere promossi, realizzati, finanziati e gestiti anche attraverso la costituzione di società a capitale misto pubblico-privato. Qualora i PQU siano promossi, realizzati, finanziati e gestiti da operatore pubblico, gli interventi strutturali e le forme integrate di facilitazione sono definite autonomamente dall'Amministrazione.
- Nel caso in cui il PQU sia esteso all'intero addensamento commerciale definito nell'allegata cartografia riconoscibile ai sensi dei criteri regionali, lo stesso può

essere realizzato in fasi successive.

- 9. Al fine di superare situazioni di lacuna del servizio commerciale, l'Amministrazione comunale adotta specifici Progetti Integrati di Rivitalizzazione. La predisposizione di tali progetti avviene nel rispetto delle norme contenute nell'art.19 dei criteri regionali.**

Art. 11 Zonizzazione acustica del territorio comunale.

In ottemperanza ai disposti della Legge Quadro n° 447 del 26/1/1995 e della L.R. 52/2000 è stata definita la classificazione acustica del territorio comunale.

La proposta di classificazione acustica è stata adottata dal C.C. con deliberazione n° 31 del 10/10/2003: è stata avviata la relativa procedura di pubblicazione tramite avviso sul BUR e trasmissione alla Provincia e ai Comuni contermini.

Le previsioni della Variante al P.R.G.C. vigente sono state verificate alla luce delle risultanze della proposta di zonizzazione acustica del territorio e non si sono evidenziate incompatibilità.

Art. 12 Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia.*1) Riferimenti normativi per il rilascio del permesso di costruire:*

Il rilascio del permesso di costruire di cui al vigente TESTO UNICO è subordinato al rispetto:

- a) della vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica;
- b) delle prescrizioni del P.R.G.C. comunale;
- c) dei regolamenti edilizi e di igiene;
- d) delle norme che per legge disciplinano in particolare l'oggetto del permesso di costruire.

2) Condizioni generali per il rilascio del permesso di costruire:

a) i fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti della loro quantità edificabile dovranno, in caso di ammissibile demolizione e ricostruzione, rispettare tutte le norme del P.R.G.C.;

b) ogni nuovo fabbricato dovrà avere una superficie fondiaria di pertinenza sufficiente a giustificare la sua quantità edificabile conformemente alle prescrizioni del P.R.G.C.; non è ammesso che tale quantità edificabile provenga da acquisizioni che riducono la superficie fondiaria necessaria per soddisfare il computo della quantità edificabile relativa a fabbricati comunque esistenti in altra proprietà limitrofa;

c) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) provengano da frazionamenti che riducono la superficie fondiaria necessaria al computo della quantità edificabile dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;

d) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) siano afferenti ad aree non urbanisticamente omogenee o assoggettate a diverso tipo di intervento;

e) dovrà essere versato il contributo di costruzione ai sensi degli artt. 16 e 17 del TESTO UNICO con i tempi e le modalità in esso previste.

f) ogni intervento oggetto di permesso di costruire dovrà prevedere la sistemazione urbanistica dell'area asservita all'intervento stesso, secondo le norme e le prescrizioni del P.R.G.C.;

g) nelle nuove costruzioni gli atti progettuali dovranno essere corredati da un piano quotato dell'area ed eventualmente dei sedimi limitrofi da approvarsi contestualmente al progetto dell'edificio.

TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.C.

CAPO I - PRESCRIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL P.R.G.C.

Art.13 Sintesi della pericolosità geomorfologica, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità'.

NORME DI CARATTERE GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO

Legislazione nazionale

Per tutta l'area comunale s'impone il rispetto del D.M. 11 marzo 1988 (G.U. del 1 giugno 1988, n. 127) *“Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”*.

In particolare tali norme prescrivono che per tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio si debba obbligatoriamente predisporre tra gli elaborati progettuali la relazione geologica.

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

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 11/3/88* e delle leggi che regolano l'uso del suolo (L.R. 45/89, D.Lgs. 152/06, D.Lgs. 42/2004, D.L. 22/02/01 n.31, ecc.).

N.B. Nella classe I ricadono le porzioni di territorio comunale di Casalnoceto che presentano i seguenti requisiti:

- aree di pianura stabili, non legate a problematiche idrauliche o di drenaggio superficiale, non esondabili neanche per flussi di bassa energia, costituite da complessi litotecnici con caratteristiche geotecniche non scadenti e non soggette a problematiche idrogeologiche legate alla soggiacenza della falda, peraltro non rilevate nel territorio comunale;
- aree appartenenti al contesto collinare con acclività bassa-molto bassa, costituite da complessi litotecnici con caratteristiche geotecniche non scadenti e senza segni di instabilità di alcun tipo.

INTERVENTI AMMESSI	NORMATIVA RIFERIMENTO	PRESCRIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> • interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria • restauro e risanamento conservativo • ristrutturazione edilizia (compreso cambio destinazione d'uso) • recupero edifici esistenti • nuove costruzioni • ampliamenti e completamenti • interventi di adeguamento igienico-funzionale • impianti tecnologici • altri interventi compatibili con la destinazione urbanistica 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche atte a definire: <ul style="list-style-type: none"> - caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione per il dimensionamento strutturale delle fondazioni - modalità di regimazione acque meteoriche e/o ruscellamento - modalità e accorgimenti tecnici studiati ad hoc in relazione al contesto geologico-idrogeologico per la fattibilità esecutiva del progetto
<ul style="list-style-type: none"> • opere di attraversamento delle acque superficiali ai fini agricoli e di transito 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • Circ. PGR 7/LAP punto 3.10 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche geomorfologiche-idrauliche atte a realizzare opere che mantengano inalterata la sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte dell'opera
<ul style="list-style-type: none"> • opere ed infrastrutture pubbliche 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • art. 31 L.R. 56/77 • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche definendo le eventuali soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni riscontrabili con i rilievi e le indagini geognostiche specifiche

(*) Il D.M. 11/3/88, in specifico al punto A2 PRESCRIZIONI GENERALI, stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

Il D.M. 11/3/88, in specifico al punto A3 ELABORATI GEOTECNICI E GEOLOGICI, stabilisce che i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica, parte integrante degli atti progettuali. Nei casi in cui deve essere redatta ai sensi del D.M. 11/3/88 anche una relazione geologica farà parte integrante degli atti progettuali.

CLASSE IIa

Porzioni di territorio (aree di pianura stabili, limitrofe a linee di drenaggio minori, EmA esterne all'argine) **dove le condizioni di pericolosità geomorfologica**, dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica **sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici ai sensi del D.M. 11/3/88* e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.**

INTERVENTI AMMESSI	NORMATIVA RIFERIMENTO	PRESCRIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> • interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria • restauro e risanamento conservativo nuove costruzioni • ristrutturazione edilizia (compreso cambio destinazione d'uso) • recupero edifici esistenti • nuove costruzioni • ampliamenti e completamenti • interventi di adeguamento igienico-funzionale • impianti tecnologici • altri interventi compatibili con la destinazione urbanistica 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche atte a definire: <ul style="list-style-type: none"> - caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione per il dimensionamento strutturale delle fondazioni - modalità di regimazione acque meteoriche e/o ruscellamento - modalità e accorgimenti tecnici studiati ad hoc in relazione al contesto geologico-idrogeologico-idraulico per la fattibilità esecutiva del progetto
<ul style="list-style-type: none"> • opere di attraversamento delle acque superficiali ai fini agricoli e di transito 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • Circ. PGR 7/LAP punto 3.10 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche geomorfologiche-idrauliche atte a realizzare opere che mantengano inalterata la sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte dell'opera
<ul style="list-style-type: none"> • opere ed infrastrutture pubbliche 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • art. 31 L.R. 56/77 • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche definendo le soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni riscontrabili con i rilievi e le indagini geognostiche specifiche

(*) Il D.M. 11/3/88, in specifico al punto A.2 PRESCRIZIONI GENERALI, stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

Il D.M. 11/3/88, in specifico al punto A.3 ELABORATI GEOTECNICI E GEOLOGICI, stabilisce che i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica, parte integrante degli atti progettuali. Nei casi in cui deve essere redatta ai sensi del D.M. 11/3/88 anche una relazione geologica farà parte integrante degli atti progettuali.

Classe IIb

Porzioni di territorio, aree di collina dove le condizioni di pericolosità geomorfologica, a causa dell'acclività e/o della natura del complesso litotecnico di appartenenza e delle sue caratteristiche geotecniche, sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88* e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

INTERVENTI AMMESSI	NORMATIVA RIFERIMENTO	PRESCRIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> • interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria • restauro e risanamento conservativo nuove costruzioni • ristrutturazione edilizia (compreso cambio destinazione d'uso) • recupero edifici esistenti • nuove costruzioni • ampliamenti e completamenti • interventi di adeguamento igienico-funzionale • impianti tecnologici • altri interventi compatibili con la destinazione urbanistica 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche atte a definire: <ul style="list-style-type: none"> - interventi necessari in relazione al coefficiente di sicurezza del versante ante e post operam - caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione per il dimensionamento strutturale delle fondazioni - modalità di regimazione acque meteoriche e/o ruscellamento - modalità e accorgimenti tecnici studiati ad hoc in relazione al contesto geologico-idrogeologico-idraulico per la fattibilità esecutiva del progetto
<ul style="list-style-type: none"> • opere di attraversamento delle acque superficiali ai fini agricoli e di transito 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • Circ. PGR 7/LAP punto 3.10 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche geomorfologiche-idrauliche atte a realizzare opere che mantengano inalterata la sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte dell'opera
<ul style="list-style-type: none"> • opere ed infrastrutture pubbliche 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • art. 31 L.R. 56/77 • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche definendo le soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni riscontrabili con i rilievi e le indagini geognostiche specifiche

(*) In specifico al punto A2 PRESCRIZIONI GENERALI, il D.M. 11/3/88 stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

In specifico al punto A3 ELABORATI GEOTECNICI E GEOLOGICI il D.M. 11/3/88 stabilisce che i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica, parte integrante degli atti progettuali. Nei casi in cui deve essere redatta ai sensi del D.M. 11/3/88 anche una relazione geologica farà parte integrante degli atti progettuali.

Classe IIIa

PoZIONI di territorio **inedificate** che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da renderle **inidonee a nuovi insediamenti**. Ogni modifica dello "stato attuale" comporta problematiche geologiche di difficile controllo e gestione. Pertanto la "non idoneità" risulta in funzione anche della non convenienza economica ad operare in zone, dove per garantire la salvaguardia e la sicurezza delle opere, si dovrebbe ricorrere, oltre a specifiche opere di fondazione, a bonifiche di aree di notevole estensione, difficili, in termini tecnici operativi, da gestire e controllare, oltre che notevolmente onerose.

N.B. Si raccomanda pertanto di evitare e/o limitare quelle pratiche agrarie favorevoli ai processi accelerati di erosione superficiale (arature profonde, a rittochino, ecc.).

N.B. Nella classe IIIa ricadono le porzioni di territorio comunale di Casalnoceto che presentano i seguenti requisiti:

- aree non urbanizzate in frana o potenzialmente instabili comprese le fasce perimetrali ai dissesti individuati, ritenute potenzialmente interessabili dalle eventuali future evoluzioni degli stessi dissesti;
- aree non urbanizzate potenzialmente inondabili (dissesti areali di pericolosità molto elevata EeA, elevata EbA, moderata EmA interna all'argine, fasce relative ai dissesti lineari di pericolosità molto elevata EeL relativi alla rete secondaria e minore, fasce rispetto acque art. 29 L.R. 56/77, R.D. 523/1904, N.T.A.)

INTERVENTI AMMESSI	NORMATIVA RIFERIMENTO	PRESCRIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> • opere di derivazione e concessione acque sotterranee 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* 	<ul style="list-style-type: none"> • in relazione all'uso ed alle modalità di captazione ai sensi: <ul style="list-style-type: none"> - R.D. 1775/33 - D.L. 275/93 - L. 36/94 - L.R.22/96 - D.L. 152/99
<ul style="list-style-type: none"> • opere di attraversamento delle acque superficiali ai fini agricoli e di transito 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • Circ. PGR 7/LAP punto 3.10 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche geomorfologiche-idrauliche atte a realizzare opere che mantengano inalterata la sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte dell'opera
<ul style="list-style-type: none"> • opere ed infrastrutture pubbliche 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • art. 31 L.R. 56/77 Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche definendo le soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni riscontrabili con i rilievi e le indagini geognostiche specifiche
<ul style="list-style-type: none"> • interventi che, pur comportando operazioni di taglio e/o scavo, sono finalizzati alla sistemazione idrogeologica ed al miglioramento del coefficiente di sicurezza del versante 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche definendo le soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni riscontrabili con i rilievi e le indagini geognostiche specifiche

La normativa della classe IIIa vale anche per le fasce di rispetto relative alla rete antropica.

Non sono stati individuati fabbricati sparsi in classe IIIa. Nel caso di esistenza di fabbricati rurali non perimetrati in classe IIIb nella Tavola 5 di sintesi, sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia (compreso cambio di destinazione d'uso)*
- interventi di adeguamento igienico-funzionale .

(*) In specifico al punto A2 PRESCRIZIONI GENERALI, il D.M. 11/3/88 stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

In specifico al punto A3 ELABORATI GEOTECNICI E GEOLOGICI il D.M. 11/3/88 stabilisce che i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica, parte integrante degli atti progettuali. Nei casi in cui deve essere redatta ai sensi del D.M. 11/3/88 anche una relazione geologica farà parte integrante degli atti progettuali.

CLASSE IIIb

Porzioni di territorio **edificate** nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre comunque interventi di riassetto territoriale in assenza dei quali sono **consentite “trasformazioni” che non aumentino il carico antropico**.

La classe IIIb individuata nell'ambito del territorio comunale di Casalnoceto **non corrisponde ad una situazione di dissesto** e pertanto l'applicazione delle limitazioni d'uso dettate dalla Circ. 7/LAP per la classe III vanno tradotte in funzione del vero grado di pericolo, della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.

Nella classe **IIIb** individuata nel territorio comunale di Casalnoceto ricadono aree urbanizzate (presenza di edifici o infrastrutture) non interessate da fenomeni franosi (non viene individuata alcuna situazione di dissesto areale con relativa pericolosità), ma ubicate in zona limitrofa a fenomeno di dissesto attivo FA5.

In conformità ai punti 7.3 e 7.8 della N.T.E. 12/99 sono pertanto considerate **ammissibili** le trasformazioni che consentono un utilizzo più razionale dei fabbricati esistenti come gli **adeguamenti igienico-funzionali**, la **ristrutturazione edilizia (compreso cambio di destinazione d'uso)**, il **recupero degli edifici esistenti anche**, la **realizzazione di ulteriori locali e/o pertinenze**, ecc..

Tali interventi ammessi, non prevedendo la possibilità di nuova edificazione con relativo aumento di carico antropico, se non quella legata alla realizzazione di ulteriori locali e/o pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc., sono quelli **previsti ed ammessi in assenza di interventi di riassetto e a seguito di opportune indagini di dettaglio**, in conformità ai punti 7.3 e 7.8 della NTE/99.

INTERVENTI AMMESSI	NORMATIVA RIFERIMENTO	PRESCRIZIONI
<ul style="list-style-type: none"> • interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria • restauro e risanamento conservativo • ristrutturazione edilizia (compreso cambio di destinazione d'uso)* • recupero edifici esistenti (*) • interventi di adeguamento igienico-funzionale (*) • impianti tecnologici • opere di pertinenza (*) 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88 • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<p>per gli interventi contraddistinti dal simbolo (*):</p> <ul style="list-style-type: none"> • verifiche di compatibilità ed indagini geologiche-geotecniche atte a definire: <ul style="list-style-type: none"> - interventi necessari in relazione al coefficiente di sicurezza del versante ante e post operam - caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione per il dimensionamento strutturale delle fondazioni - modalità di regimazione acque meteoriche e/o ruscellamento - modalità e accorgimenti tecnici studiati ad hoc in relazione al contesto geologico-idrogeo-logico-idraulico per la fattibilità esecutiva del progetto
<ul style="list-style-type: none"> • opere di derivazione e concessione acque sotterranee 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88 	<ul style="list-style-type: none"> • in relazione all'uso ed alle modalità di capatazione ai sensi: <ul style="list-style-type: none"> - R.D. 1775/33 - D.L. 275/93 - L. 36/94 - L.R.22/96 - D.L. 152/99
<ul style="list-style-type: none"> • opere di attraversamento delle acque superficiali ai fini agricoli e di transito 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88 • Circ. PGR 7/LAP punto 3.10 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche geomorfologiche-idrauliche atte a realizzare opere che mantengano inalterata la sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte dell'opera
<ul style="list-style-type: none"> • opere ed infrastrutture pubbliche 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88 • art. 31 L.R. 56/77 • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche definendo le soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni riscontrabili con i rilievi e le indagini geognostiche specifiche
<ul style="list-style-type: none"> • interventi che, pur comportando operazioni di taglio e/o scavo, sono finalizzati alla sistemazione idrogeologica 	<ul style="list-style-type: none"> • D.M. 11/3/88* • Vincolistica ambientale presente sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • verifiche ed indagini geologiche-geotecniche definendo le soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni riscontrabili con i rilievi e le indagini geognostiche specifiche

(*) In specifico al punto A2 PRESCRIZIONI GENERALI, il D.M. 11/3/88 stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

In specifico al punto A3 ELABORATI GEOTECNICI E GEOLOGICI il D.M. 11/3/88 stabilisce che i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica, parte integrante degli atti progettuali. Nei casi in cui deve essere redatta ai sensi del D.M. 11/3/88 anche una relazione geologica farà parte integrante degli atti progettuali.

VINCOLISTICA

Relativamente alle aree in dissesto areale per processi legati sia alla geomorfologia di versante sia alla dinamica torrentizia vale l'art. 9 NdA PAI:

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

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

- frane:

- **Fa**, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),
- **Fq**, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),
- **Fs**, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),

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

- **Ee**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,
- **Eb**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,
- **Em**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata,

- trasporto di massa sui conoidi:

- **Ca**, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata)
- **Cp**, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità elevata)
- **Cn**, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa - (pericolosità media o moderata),

- valanghe:

- **Ve**, aree di pericolosità elevata o molto elevata
- **Vm**, aree di pericolosità media o moderata.

2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

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

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienicofunzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità

competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

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

5. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

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

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

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

7. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ca sono esclusivamente consentiti:

omissis

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

omissis

9. Nelle aree Cn

omissis

10. Nelle aree Ve sono consentiti

omissis

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

omissis

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

Relativamente alle aree in VINCOLO IDROGEOLOGICO (L.R. 45/89)

Nel territorio comunale di Casalnoceto risultano soggette alle prescrizioni normative in relazione agli interventi di modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo di cui alla L.R. 45/89 le zone interessate dal vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

Tali zone sono inserite nel contesto collinare appartenente alla propaggine Sud Orientale del territorio comunale tra le località Cà de Maestri e Badina.

La normativa di riferimento risulta la L.R. 45/89, fatte salve le prescrizioni più restrittive indotte dalla classazione di sintesi.

Relativamente alle aree di salvaguardia pozzi idropotabili (D.L. 152/06)

Per **tutti i pozzi idropotabili** esistenti nel territorio, dichiarati **attivi** a servizio dell'acquedotto comunale di Casalnoceto o altro Comune, si è ritenuto, in questa sede, di mantenere una **zona di rispetto di 200 m** ai sensi dell'art. 94 comma 6 D.L. 152/06, fatte salve, le proposte di definizione delle aree di salvaguardia nell'ambito del programma di adeguamento ai sensi degli articoli 9 e 10 D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n. 15/R.

La normativa di riferimento rimane il D.L. 152/06, fatte salve le prescrizioni più restrittive indotte dalla classazione di sintesi.

FASCE RISPETTO (art. 29 L.R. 56/77, R.D. 523/1904, N.T.A.).

Per il **T. Curone**, definito **acqua pubblica** ai sensi del R.D. 29/9/1919, è stata mantenuta, nell'ottica di un'adeguamento alla delimitazione del SP 1.4 dell'Autorità di Bacino del F. Po, la **fascia di rispetto di 100 m** ai sensi dell'**art. 29** della **L.R. 56/77 e s.m.i.**

- Per il **T. Limbione**, definito **acqua pubblica** ai sensi del R.D. 29/9/1919, l'applicazione della fascia di rispetto ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., è stata mantenuta la **fascia di rispetto di 100 m** ai sensi dell'**art. 29** della **L.R. 56/77 e s.m.i.**
- Per i **rii minori definiti acque pubbliche dal R.D. 29/9/19** (Rio Limbione di Magone), per tutte le **acque demaniali** (Rio delle Moie, Rio Limbione-Ramo Cà Stringa, Rio Limbione-Ramo Cà dei Maestri, Rio Fulò) si è ritenuta corretta l'applicazione della **fascia di rispetto di 10 m** ai sensi dell'**art. 96 lettera f)** del **R.D. 523/1904**.
- Per la **Roggia di Casalnoceto** denominata Ligozzo, riportata nelle mappe catastali con il doppio tratto continuo, ma di **proprietà del Comune di Casalnoceto** è stata applicata la **fascia di rispetto di 6 m** complessivi, cioè 3 m dall'asse del canale.
- Per la **Roggia Baravalla, canale privato**, è stata applicata la medesima **fascia di rispetto di 6 m** complessivi, cioè 3 m dall'asse del canale.
- Per tutti i **fossi e canali irrigui o di drenaggio di proprietà privata**, si è ritenuto di non dover applicare **nessuna fascia di rispetto**, fatta salva l'obbligatorietà delle manutenzioni periodiche per i soggetti proprietari come da codice civile.
- Per il **lago esistente ad uso irriguo** in località Baravalla è stata mantenuta la **fascia di rispetto di 200 m** ai sensi dell'**art. 29** punto d) della **L.R. 56/77 e s.m.i.**
- Per l'**argine in sponda destra T. Curone** è stata mantenuta ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77 la **fascia di rispetto di 25 m**.

L'applicazione dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 96 R.D. 523/1904 comporta vincolo di inedificabilità, anche se la Tavola 5 di Sintesi può non evidenziare distinzioni all'interno della classe definita per problemi di rappresentazione cartografica.

La normativa di riferimento risulta comunque la norma più restrittiva della classe IIIa N.T.A..

LIMITAZIONI DI USO

Secondo quanto disposto dal punto 3.10 della Circ. P.G.R. 7/LAP/96 la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore (escluso pertanto il reticolo antropico) mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa.

INTEGRAZIONI CARTOGRAFICHE ALLA SCALA DI PIANO - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA IN SCALA DI DETTAGLIO (Tavola 6)

Con riferimento alle aree individuate dal Piano, al fine di rendere più facilmente consultabili le condizioni di edificabilità e di uso delle aree prescelte e pertanto per un'applicazione più immediata delle norme di attuazione relative, è stata redatta la Tavola 6 dettagliando la cartografia di sintesi alla scala 1:5.000; su questa Tavola il limite cartografico tra le classi, dovendo seguire la base catastale di maggior dettaglio, può presentare lievi difformità, ma non sostanziali rispetto a quello individuato nella Tavola 5 alla scala 1:10.000. Rimane comunque inteso che la scala al 5.000 della Tavola di sintesi risulta quella di riferimento in quanto di maggior dettaglio.

Tutti gli aspetti, riscontrati in campagna con il rilievo di dettaglio specifico delle singole aree individuate dal Piano e dell'intorno circoscritto ritenuto significativo, e determinanti per la definizione della classe di idoneità, sono stati tenuti di riferimento per la redazione della Tavola 6 di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Nelle schede monografiche delle aree prescelte dal Piano sono specificate le indagini geologico-geotecniche da eseguirsi per la fattibilità del progetto esecutivo e le prescrizioni tecniche di massima a cui attenersi come modalità d'intervento. Le indagini comunque da effettuarsi ai sensi del D.M. 11/3/88 forniranno le specifiche tecniche studiate ad hoc per l'intervento progettuale nel sito prescelto.

Ad ogni area del tipo residenziale, produttivo, per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, corrisponde la numerazione di riferimento utilizzata nella Tavola 2 del P.R.G.C. Progetto Definitivo a cura dei progettisti Dott. Arch. Rosanna Carrea e Dott. Arch. Claudio Bruno.

Le schede hanno lo scopo di fornire prescrizioni ed indicazioni di massima, che necessariamente dovranno essere adattate ed integrate con una verifica redatta sulla tipologia d'intervento previsto da ogni progetto.

Per tutti gli interventi previsti (nuovi insediamenti, completamenti, ecc.) all'interno del P.R.G., dovrà essere effettuata una relazione geologica e geotecnica per verificare la fattibilità e la compatibilità con l'assetto idrogeologico del progetto in esame e definire le prescrizioni ad hoc per la fase esecutiva come previsto dal D.M. 11/3/88.

SCHEDE MONOGRAFICHE RELATIVE ALLE AREE INTERESSATE DAI NUOVI INSEDIAMENTI

La variante del P.R.G.C. del Comune di Casalnoceto prevede l'inserimento di :

- **insediamenti residenziali:**
- **zone produttive:**
- **aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.**

Nella Tavola 6 sono state riportate le aree in oggetto in scala 1:5.000 con la nomenclatura di riferimento e relativa numerazione utilizzata nella Tavola 2 di P.R.G.C. a cura dei progettisti Dott. Arch. Rosanna Carrea e Dott. Arch. Claudio Bruno.

Come previsto dalle Circolari P.G.R. n. 16/URE, n. 7/LAP e relativa N.T.E. del 12/99, le aree prescelte dalla Variante Generale del P.R.G. sono state considerate nell'ambito del loro contesto territoriale, osservando gli elementi che concorrono alla definizione della pericolosità geomorfologica secondo il tipo di destinazione prevista, quali:

- l'acclività
- la presenza di indicatori morfologici che segnalino problematiche idrogeologiche
- la presenza di sistemi di regimazione delle acque superficiali e la possibilità di sfogo delle acque
- la presenza di scarpate o rilevati artificiali
- la soggiacenza della falda e della sua oscillazione
- le caratteristiche litologiche/geotecniche dei terreni di fondazione.

In applicazione all'art. 14 punto 2b della L.R. 56/77 e con riferimento al punto 5 della Circ. P.G.R. 7/LAP del 8/5/96 e relativa N.T.E del 12/99 (punto 12) è stata redatta per ogni singola area individuata dal Piano una scheda monografica, evidenziando i risultati ottenuti sugli aspetti e sulle problematiche geologico-geomorfologiche. Le schede monografiche sono state suddivise per destinazione d'uso.

Sono stati evidenziati per ogni area:

- la destinazione urbanistica prevista e tipo di insediamento
- l'accessibilità
- l'uso attuale del suolo ai fini agricolo-forestali
- le caratteristiche morfologiche
- le caratteristiche litologiche secondo l'aspetto geotecnico
- le caratteristiche idrogeologiche
- le condizioni di pericolosità e la classe di idoneità

- la definizione di massima delle indagini geologico-geotecniche da effettuarsi in fase di progetto esecutivo
- la definizione di massima delle modalità esecutive e le prescrizioni legate alle problematiche geologiche locali per la fattibilità degli interventi.

L'uso del suolo descritto nelle schede risulta naturalmente relativo al lotto o alla parte di esso ancora da edificare, completamente inserita all'interno del contesto urbanizzato.

Nelle caratteristiche litologiche secondo l'aspetto geotecnico la scheda monografica riporta la natura litologica del terreno superficiale interessato dalle nuove fondazioni, evidenziando i caratteri di particolare rilevanza geotecnica ai fini applicativi, in quanto risulta più immediato capire l'eventuale problematica connessa alla fase esecutiva dell'intervento.

Le schede hanno lo scopo di fornire prescrizioni ed indicazioni di massima, che necessariamente dovranno essere adattate ed integrate con una verifica redatta sulla tipologia d'intervento previsto da ogni progetto. Le prescrizioni consigliate risultano comunque di carattere generale in quanto solo in fase esecutiva progettuale è possibile indicare gli accorgimenti tecnici specifici ad hoc per la tipologia edilizia prescelta e quindi valutare la soluzione tecnica migliore anche da un punto di vista economico.

Nella relazione geologico-geotecnica ai sensi del **D.M. 11/3/88** a corredo dei progetti dovranno essere indicate le prescrizioni tecniche ad hoc, a completamento ed integrazione di quanto già indicato nelle schede.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Gli interventi previsti risultano:

- n. 10 zone "B" di completamento (ART. 20 N.T.A.)
- n. 4 PEC Zone "C" di nuovo impianto (ART. 21 N.T.A.)
- n. 1 SUE Zona "C" di nuovo impianto (ART. 21 N.T.A.)

Zone B di completamento (ART. 20 N.T.A.)

AREA 1

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: diretta da Via Papa Giovanni XXIII.

Uso attuale del suolo: prato.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 13 m con possibilità di escursione di 2÷2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica (eventuale rischio di allagamento sempre relativo ad acque di bassa energia ed altezze d'acqua centimetriche) sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque, in particolare quelle di prima pioggia, considerando il contesto di piana ribassata rispetto al piano stradale che non permette ampio sfogo alle acque meteoriche relative agli eventi brevi e intensi.

AREA 2

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: diretta da via collegata alla Piazza Martiri della Libertà.

Uso attuale del suolo: seminativo.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 15 m con possibilità di escursione di 2÷2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica (eventuale rischio di allagamento sempre relativo ad acque di bassa energia ed altezze d'acqua centimetriche) sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque, in particolare quelle di prima pioggia, considerando il contesto di piana ribassata rispetto al piano stradale che non permette ampio sfogo alle acque meteoriche relative agli eventi brevi e intensi.

AREA 3

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: diretta da Via Volpedo.

Uso attuale del suolo: prato.

Morfologia: pianeggiante, ribassata rispetto al piano stradale di ca. 0.5 m.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 13 m con possibilità di escursione di 2÷2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica (eventuale rischio di allagamento sempre relativo ad acque di bassa energia ed altezze d'acqua centimetriche) sono

moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: considerando le condizioni di topografia ribassata e la posizione rispetto alla Roggia, nel tratto di maggiore criticità, si consiglia:

- di evitare interrati o di prevedere sistemi di isolamento delle fondazioni attraversamento interventi di impermeabilizzazione e/o diaframatura o di emungimento con opportuni dispositivi
- di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque, in particolare quelle di prima pioggia, considerando il contesto di piana che non permette sfogo alle acque meteoriche relative agli eventi brevi e intensi.

AREA 4

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: diretta da Via Volpedo realizzando una strada di PRG.

Uso attuale del suolo: frutteto.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi = 26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 17 m con possibilità di escursione di 2÷2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica (eventuale rischio di allagamento sempre relativo ad acque di bassa energia ed altezze d'acqua centimetriche) sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque, in particolare quelle di prima pioggia, considerando il contesto di piana che non permette ampio sfogo alle acque meteoriche relative agli eventi brevi e intensi.

AREA 5

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: da Via Volpedo.

Uso attuale del suolo: seminativo.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 14 m con possibilità di escursione di ca. 2 m \div 2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica (eventuale rischio di allagamento sempre relativo ad acque di bassa energia ed altezze d'acqua centimetriche) sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si rinvergono problematiche geologiche e pertanto non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia, considerando il contesto di piana che non permette ampio sfogo alle acque meteoriche relative agli eventi brevi e intensi.

AREA 6

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: da Via IV Novembre e da strada comunale Cà d'Eugenio.

Uso attuale del suolo: seminativo.

Morfologia: pianeggiante ribassata, sul lato S, rispetto al piano stradale di ca. 1 m.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente a 10 \div 12 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali e nel caso di interrati sistemi di drenaggio o di intercapedini perimetraliper evitare risalita di umidità.

AREA 7

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: dalla S.P. Tortona-Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: incolto.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: fluviale medio costituito da alternanze di livelli ciottolosi e limoso-argillosi superficialmente pedogenizzate e trasformate in suolo. Dal p.c. si riscontra un deposito fine di tipo argilloso con sporadici ciottoli di spessore metrico per lo più impermeabile al di sotto del quale è possibile riscontrare il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi = 26^\circ \div 35$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 18 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: la geomorfologia risulta in condizioni da non vincolare le scelte urbanistiche.

Classe di idoneità: classe I.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

PC 1

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: attraverso strada prevista da P.R.G. collegata alla S.P. Tortona Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: area cortilizia inserita in contesto urbanizzato.

Morfologia: pseudopianeggiante.

Litologia: zona di passaggio tra il fluviale recente ed il medio, caratterizzata da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. L'alluvione risulta pedogenizzata e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quali si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre

che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8\div 2.1 \text{ t/m}^3$, $\phi=26^\circ\div 35^\circ$.
Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 15 m con possibilità di escursione di ca. 2÷2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: la geomorfologia risulta in condizioni da non vincolare le scelte urbanistiche.

Classe di idoneità: classe I.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

PC 2

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: attraverso strada prevista da P.R.G. collegata alla S.P. Tortona Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: prato.

Morfologia: pseudopianeggiante.

Litologia: fluviale medio costituito da alternanze di livelli ciottolosi e limoso-argillosi superficialmente pedogenizzate e trasformate in suolo. Dal p.c. si riscontra un deposito fine di tipo argilloso con sporadici ciottoli di spessore metrico per lo più impermeabile al di sotto del quale è possibile riscontrare il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2}\geq K\geq 10^{-5} \text{ cm/sec}$). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8\div 2.1 \text{ t/m}^3$, $\phi=26^\circ\div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 20 m con possibilità di escursione di ca. 2÷2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: la geomorfologia risulta in condizioni da non vincolare le scelte urbanistiche.

Classe di idoneità: classe I.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

PC3

Destinazione urbanistica: completamento zona B.

Accessibilità: diretta da Via Voghera collegata alla S.P. Tortona-Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: cortile.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: fluviale medio costituito da alternanze di livelli ciottolosi e limoso-argillosi superficialmente pedogenizzate e trasformate in suolo. Dal p.c. si riscontra un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico per lo più impermeabile al di sotto del quale è possibile riscontrare il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\varphi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 15 m con possibilità di escursione di ca. 1.5 ÷ 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: la geomorfologia risulta in condizioni da non vincolare le scelte urbanistiche.

Classe di idoneità: classe I.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di impostare il fabbricato in modo da evitare tagli della zona di scarpata morfologica e di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

Zone "C" di nuovo impianto (ART. 21 N.T.A.)

PEC 1

Destinazione urbanistica: nuovo impianto zona C.

Accessibilità: da Via IV Novembre.

Uso attuale del suolo: seminativo.

Morfologia: pianeggiante ribassata, sul lato S, rispetto al piano stradale di ca. 1 m. Delimitata da fosso con chiuse sul lato W.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\varphi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente a 15 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali e nel caso di interrati sistemi di drenaggio o di intercapedini perimetraliper evitare risalita di umidità.

PEC 2

Destinazione urbanistica: nuovo impianto zona C.

Accessibilità: diretta da S.P. Tortona Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: seminativo.

Morfologia: pianeggiante ribassata rispetto al piano S.P..

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi = 26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 18 m con possibilità di escursione di ca. 2÷2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica, sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

PEC 3

Destinazione urbanistica: nuovo impianto zona C.

Accessibilità: diretta da Via Voghera collegata alla S.P. Tortona-Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: seminativo.

Morfologia: pianeggiante, presenza di scarpata morfologica al limite del lato W dell'area.

Litologia: fluviale medio costituito da alternanze di livelli ciottolosi e limoso-argillosi superficialmente pedogenizzate e trasformate in suolo. Dal p.c. si riscontra un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico per lo più impermeabile al di sotto del quale è possibile riscontrare il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono

dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8\div 2.1 \text{ t/m}^3$, $\varphi=26^\circ\div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 18 m con possibilità di escursione di ca. 1.5÷2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: la geomorfologia risulta in condizioni da non vincolare le scelte urbanistiche.

Classe di idoneità: classe I.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di impostare il fabbricato in modo da evitare tagli della zona di scarpata morfologica e di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

PEC 4

Destinazione urbanistica: nuovo impianto zona C.

Accessibilità: da strada di PRG collegata a Via Papa Giovanni XXIII.

Uso attuale del suolo: prato.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2}\geq K\geq 10^{-5} \text{ cm/sec}$). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8\div 2.1 \text{ t/m}^3$, $\varphi=26^\circ\div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 15 m con possibilità di escursione di ca. 1.5÷2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica, sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

SUE 1

Destinazione urbanistica: piano di recupero.

Accessibilità: diretta da Via Papa Giovanni XXIII.

Uso attuale del suolo: impianto trattamento inerti.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\varphi = 26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 15 m con possibilità di escursione di ca. 1.5÷2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica, sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

ZONE PRODUTTIVE

Gli interventi previsti risultano:

- n. 6 aree produttive di completamento (ART. 24 N.T.A.)
- n. 1 area produttiva di nuovo impianto (ART. 23 N.T.A.)
- n. 1 area produttiva destinata esclusivamente ad attività di deposito e lavorazione di inerti

Aree di completamento (ART. 24 N.T.A.)

AREA 1a

Destinazione urbanistica: completamento.

Accessibilità: diretta da S.P. Tortona-Rivanazzano.

Usi attuali del suolo: in parte presenza attività produttiva, in parte incolto.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: fluviale medio costituito da alternanze di livelli ciottolosi e limoso-argillosi superficialmente pedogenizzate e trasformate in suolo. Dal p.c. si riscontra un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico per lo più impermeabile al di sotto del quale è possibile riscontrare il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi = 26^\circ \div 35$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 18 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: la geomorfologia risulta in condizioni da non vincolare le scelte urbanistiche.

Classe di idoneità: classe I.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

AREA 1b

Destinazione urbanistica: completamento.

Accessibilità: da strada vicinale del Termine collegata alla S.P. Tortona-Rivanazzano.

Usi attuali del suolo: incolto.

Morfologia: pianeggiante, presenza di scarpata morfologica sul lato W.

Litologia: fluviale medio costituito da alternanze di livelli ciottolosi e limoso-argillosi superficialmente pedogenizzate e trasformate in suolo. Dal p.c. si riscontra un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico per lo più impermeabile al di sotto del quale è possibile riscontrare il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\varphi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 15 m con possibilità di escursione di ca. 2 ÷ 2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: la geomorfologia risulta in condizioni da non vincolare le scelte urbanistiche.

Classe di idoneità: classe I.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare:

- una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia
- verificare posizione ottimale dei nuovi fabbricati per consentire una fascia di rispetto dalla scarpata.

AREA 2

Destinazione urbanistica: completamento.

Accessibilità: diretta dalla strada comunale della Scorticavacca collegata alla S.P. Tortona-Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: in parte presenza attività produttiva, in parte incolto.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\varphi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 13-15 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica, sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

AREA 3

Destinazione urbanistica: completamento.

Accessibilità: diretta dalla S.P. Tortona-Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: presenza attività produttiva.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi = 26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 10÷12 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica, sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: considerando la presenza della zona di rispetto dei pozzi idropotabili dell'acquedotto comunale ai sensi del D.L. 152/06, si prescrive:

- di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia tenendo conto che in tale zona di rispetto è fatto divieto della loro dispersione nel suolo e sottosuolo
- divieto dispersioni fanghi e reflui anche se depurati e di realizzare pozzi perdenti
- divieto di stoccaggio prodotti pericolosi
- divieto di gestione rifiuti
- divieto apertura nuovi pozzi
- divieto di accumulo concimi
- divieto di altre attività ai sensi del D.L. 152/06.

AREA 4

Destinazione urbanistica: completamento.

Accessibilità: da Via Volpedo.

Uso attuale del suolo: prato.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 10 m con possibilità di escursione di ca. 2 m \div 2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica (eventuale rischio di allagamento sempre relativo ad acque di bassa energia ed altezze d'acqua centimetriche) sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si rinvergono problematiche geologiche e pertanto non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia, considerando il contesto di piana che non permette ampio sfogo alle acque meteoriche relative agli eventi brevi e intensi.

AREA 5

Destinazione urbanistica: completamento.

Accessibilità: diretta da S.P. Tortona-Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: in parte presenza attività produttiva, in parte prato.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: fluviale medio costituito da alternanze di livelli ciottolosi e limoso-argillosi superficialmente pedogenizzate e trasformate in suolo. Dal p.c. si riscontra un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico per lo più impermeabile al di sotto del quale è possibile riscontrare il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma=1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi=26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 15 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: la geomorfologia risulta in condizioni da non vincolare le scelte urbanistiche.

Classe di idoneità: classe I.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

Are di nuovo impianto (Art. 23 N.T.A.)

AREA S.U.E. 3

Destinazione urbanistica: nuovo impianto.

Accessibilità: diretta dalla strada comunale della Scorticavacca collegata alla S.P. Tortona-Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: seminativo.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi = 26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 13 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica, sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

AREA S.U.E. 4

Destinazione urbanistica: ad esclusiva attività di deposito e lavorazioni di inerti.

Accessibilità: dalla strada comunale Scorticavacca.

Uso attuale del suolo: incolto.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-

sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche: $\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi = 26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 12÷15 m con possibilità di escursione di ca. 2÷2.5 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica, sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 e della normativa ambientale vigente al fine di verificare la compatibilità geologico-ambientale in funzione di quanto richiesto.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive che comunque potranno essere indicate in funzione di quanto richiesto secondo le normative ambientali.

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (ART.21 COMMA 1, L.R. 56/77 S.M.I.).

Si individuano

- area S1 area per servizi ed attrezzature in insediamenti residenziali
- 2 aree per servizi attrezzati a parcheggio

AREA S1

Destinazione urbanistica: servizi ed attrezzature in insediamenti residenziali.

Accessibilità: diretta da Via Papa Giovanni XXIII.

Uso attuale del suolo: prato.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche:

$\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\varphi = 26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 15 m con possibilità di escursione di ca. 1.5÷2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica, sono moderate e comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali, in particolare quelle di prima pioggia.

PARCHEGGIO VIA IV Novembre

Accessibilità: da Via IV Novembre.

Uso attuale del suolo: seminativo.

Destinazione urbanistica: parcheggio.

Morfologia: pianeggiante ribassata, sul lato S, rispetto al piano stradale di ca. 1 m.

Litologia: Fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche:

$\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\varphi = 26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente a 10÷12 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica sono moderate e comunemente possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali.

PARCHEGGIO Strada Comunale Scortivacca

Destinazione urbanistica: parcheggio.

Accessibilità: diretta dalla strada comunale della Scortivacca collegata alla S.P. Tortona-Rivanazzano.

Uso attuale del suolo: seminativo.

Morfologia: pianeggiante.

Litologia: fluviale recente costituito da associazione di livelli limoso-argillosi intercalati a livelli ghiaiosi con ciottoli eterometrici e poligenici (prevalenza della natura calcareo-marnosa ed arenacea) in una matrice limoso-sabbiosa. Il deposito alluvionale risulta pedogenizzato e presenta come primo livello riscontrabile dal p.c. un deposito fine di tipo argilloso di spessore metrico al di sotto del quale si riscontra il deposito ciottoloso produttivo. Tali depositi che presentano un grado di compattazione medio-basso, sono caratterizzati da permeabilità primaria da bassa a medio-alta a seconda del litotipo prevalente ($10^{-2} \geq K \geq 10^{-5}$ cm/sec). Le caratteristiche geotecniche di tali terreni dipendono dalla densità relativa e dalla distribuzione granulometrica, oltre che dalla compattezza e dalle oscillazioni della falda. Sulla base delle conoscenze della stratigrafia locale e sui dati reperibili in letteratura è possibile attribuire a detti terreni le seguenti proprietà fisiche:

$\gamma = 1.8 \div 2.1$ t/m³, $\phi = 26^\circ \div 35^\circ$.

Idrogeologia: soggiacenza locale della falda valutabile mediamente intorno a 13 m con possibilità di escursione di ca. 2 m.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica: dettate essenzialmente da problematiche di regolamentazione idraulica, sono moderate e comunemente possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati ai sensi del D.M. 11/3/88.

Classe di idoneità: classe IIa.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista.

Modalità esecutive d'intervento: non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle di realizzare una corretta canalizzazione superficiale per lo smaltimento delle acque superficiali.

Art. 14 Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale*1) Aree vincolate ai sensi del D.Lgs n°42/04*

Riguardano le zone di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici denominati Torrente Curone e Torrente Limbione (art. **142**, comma 1, lettera c);
Dette aree sono evidenziate nella tavola n° 2 in scala 1:5.000.

2) Beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e tutelati secondo le disposizioni di legge:

Gli interventi sulle aree e gli immobili tutelati appositamente elencate sono sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza competente.

3) Beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04:

Riguardano beni di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni.

4) Fasce e zone di rispetto:

a) nelle fasce di rispetto cartograficamente individuate, relative alla viabilità extraurbana esistente o in progetto è vietato costruire, ricostruire e **ampliare** edifici, salvo quanto esplicitamente previsto ai commi seguenti. Tali fasce sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

E' ammessa la nuova costruzione di impianti, per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine dell'energia elettrica. Si richiamano i disposti del Codice della Strada e Decreto di attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 sostituito in parte dal D.P.R. n. 147 del 26/04/1993 integrato con D.P.R. del 16/09/1996 n. 610.

Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro , ristrutturazione senza ampliamenti e senza incremento della SUL e/o del volume.

Le superfici delle fasce di rispetto sono computabili ai fini del calcolo della quantità edificabile delle aree che le comprendono.

b) Il Comune di Casalnoceto è dotato un cimitero urbano che ha una fascia di rispetto di 150 metri.

Nelle fasce di rispetto relative ai cimiteri è fatto divieto di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti; è ammesso l'utilizzo di dette fasce per le opere di ampliamento dei cimiteri stessi, per la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici e l'impianto di colture arboree industriali. In caso di edifici esistenti in dette fasce, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di quantità edificabile. Tali fasce di rispetto sono computabili al fine del calcolo delle quantità edificabili in aree esterne a detta fascia.

c) Le fasce di rispetto dai depuratori, con profondità di mt.100, sono normate secondo quanto stabilito dal D.Lgs 11/05/99 n° 152 e s.m.i..

Dette fasce hanno carattere di temporaneità e cessano quando la loro operatività si conclude o le stesse siano rilocalizzate.

- d) Per le fasce di rispetto relative alle opere di presa degli acquedotti di metri 200,00 è richiamato il disposto del **D.L. 152/06**. Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano la loro operatività quando le opere di presa degli acquedotti siano disattivate permanentemente. In caso di edifici esistenti in dette fasce è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con un aumento non superiore al 20% della S.U.L. preesistente con un massimo di mq. 25.

Le fasce di rispetto di cui ai precedenti punti sono normate secondo i disposti dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. in esse possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi..

- e) Gli elettrodotti, normati ai sensi dei disposti stabiliti dal D.M.L.P. del 16/01/91 e D.P.C.M. 23/04/1992, art. 5, sono individuati nelle tavole di PRGC in scala 1:5000
- f) Le fasce di rispetto degli oleodotti e dei metanodotti sono stabilite a seconda delle servitù stipulate con i proprietari dei fondi.
- g) Sono individuate in cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 le fasce di rispetto del Torrente Curone a del Rio Limbione ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in esse è vietata ogni nuova edificazione oltre che le relative opere di urbanizzazione; sono consentite le destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia pubblici che privati, anche se non cartograficamente individuati, hanno una profondità di mt. 10,00: in esse possono essere eseguite opere di sistemazione idraulica a seguito di parere degli organi competenti.

5) *Zone alberate:*

in tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate nel limite del possibile le alberature di alto fusto esistenti e in particolare le alberature dei parchi privati: per il loro abbattimento è necessaria la preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco, in conformità agli artt. 12 e seguenti L.R. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i..

6) *Installazione di infrastrutture di telecomunicazione per impianti radio elettrici – TLC.:*

a) *Riferimenti legislativi*

Sono richiamati i disposti della L n° 36 del 22 febbraio 2001 "Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e, in particolare, l'art. 8, comma 6, che prevede che i Comuni possano adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

Sono richiamati, altresì, i disposti del D.Lgs 259/2003, il DPCM 8 luglio 2003, la LR 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e la DGR no 16 - 757 del 05/09/2005 "Direttiva tecnica in materia di localizzazione degli impianti radioelettrici, spese per attività istruttorie e di controllo, redazione del regolamento comunale, programmi localizzativi, procedure per il rilascio delle autorizzazioni e del parere tecnico."

b) *Competenze del Comune*

il comune in ottemperanza alla vigente legislazione nazionale e regionale dovrà dotarsi di idoneo regolamento finalizzato a disciplinare la localizzazione di impianti radioelettrici

Art. 15 Aree destinate alla mobilità*1) Individuazione aree destinate alla mobilità:*

Il P.R.G.C. individua nelle tavole di piano i tracciati delle strade e delle aree pubbliche, esistenti o previste, destinate alla mobilità.

Il tracciato delle viabilità in progetto, di cui al comma precedente, potrà subire lievi variazioni, in sede di progettazione esecutiva, senza che queste comportino Variante al P.R.G.C..

2) Definizione delle aree destinate alla mobilità negli SUE:

Gli S.U.E. definiscono la viabilità e le altre aree destinate alla mobilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all'insediamento in progetto: le convenzioni urbanistiche determinano il regime giuridico in cui dette aree destinate alla mobilità ricadranno con l'attuazione delle previsioni di S.U.E.. Le strade di lottizzazione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mp. **10,00 di cui all'articolo 27 comma 2, LR 56/77 e s.m.i.** e dovranno essere munite di almeno un marciapiede o di un percorso pedonale e/o ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50. Qualora gli ambiti soggetti a S.U.E. siano interessati da previsioni di viabilità o di aree destinate alla mobilità, definite in sede di P.R.G.C., gli S.U.E. medesimi potranno variarne i tracciati purchè siano rispettate le connessioni esterne al perimetro di intervento nonchè le loro finalità di interesse generale.

3) Interventi ammissibili per edifici e manufatti esistenti:

Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di restauro o risanamento conservativo; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto di rinuncia predetto dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indenizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.

L'atto di rinuncia di cui al presente comma 3 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera regionale di approvazione del P.R.G.C..

4) Fasce di rispetto nei centri abitati:

Nelle aree edificabili interne ai centri abitati, individuate nelle tavole di P.R.G.C., in cui non sono graficamente prescritte fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari, deve essere rispettato un arretramento minimo dal ciglio delle strade pubbliche pari a ml. **10,00 di cui all'articolo 27 comma 2, LR 56/77 e s.m.i** e dalle strade private pari a mt.

5,00. Per le singole zone territoriali omogenee il P.R.G.C. definisce le eventuali maggiori distanze o i casi in cui è opportuno mantenere l'allineamento con la cortina preesistente. Gli SUE devono rispettare le minime distanze previste dal presente comma quando le singole normative di zona non definiscono diverse prescrizioni.

5) *Arretramenti degli edifici dai cigli stradali nei centri abitati:*

- Nelle aree di espansione dell'abitato, sottoposte a SUE, la distanza tra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a ml. 10,00;
- Nelle aree edificabili sottoposte a SUE, individuate nelle tavole del P.R.G.C., devono essere rispettati i seguenti arretramentiminimi dai cigli stradali:
 - viabilità principali: ml 10,00
 - strade pubbliche: arretramento ml. **10,00 di cui all'articolo 27 comma 2, della LR 56/77 e s.m.i**
 - strade private: arretramento ml. 5,00
- nelle aree edificabili in cui gli interventi sono consentiti tramite titoli abilitativi singoli si fa riferimento a quanto specificato nelle singole normative di zona.

Si intendono, comunque, richiamati i disposti dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, come modificato dal D.P.R. 16/09/1996 n. 610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

Con riferimento agli accessi su strade statali e provinciali è richiamata l'ottemperanza dei disposti dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i..

TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO

CAPO I – AZZONAMENTO

Art. 16 **Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei.**

1) PREMESSA

“In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d’inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, dalla Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a insediamento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso S.U.E. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il PRG vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la lr 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili": Il permesso di costruire -o modalità diverse ammesse dalla legge -per le nuove costruzioni (es. Dichiarazione di Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie”.

Suddivisione del territorio comunale:

ZONA A -Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario:

comprende la parte di territorio delimitata come centro storico (art. 18)

ZONE B -Aree residenziali esistenti ed completamento:

comprendono parti di territorio completamente o parzialmente edificate diverse dalla zona A (artt. 19-20)

ZONE C -Aree residenziali di nuovo impianto:

comprendono parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali (art. 21)

ZONE D1 -Aree produttive di nuovo impianto:

comprendono parti del territorio a destinazione produttiva per le quali il PRG prevede il nuovo impianto (art. 23)

ZONE D 2 -Aree produttive di completamento:

comprendono parti del territorio a destinazione produttiva per le quali il PRG prevede il riordino e il completamento (art. 24)

ZONA E - Aree per attività agricole

comprendono parti del territorio destinate ad attività agricole (art.25)

Zone F - Comprendono parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (artt.26-29).

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 17 Norme di carattere generale

1) - *Destinazioni d'uso ammesse.*

Le zone individuate come residenziali (A, B e C) sono destinate ad insediamenti residenziali e a funzioni compatibili con la residenza stessa.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza

b) funzioni compatibili:

attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso purché non rechino molestia alla residenza, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, esposizioni, impianti e servizi sociali di utilità collettiva, autorimesse private e pubbliche purché non rechino molestia alle residenze e rispettino le disposizioni di legge per le specifiche materie; artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni inquinanti, nocive, rumorose o comunque ritenute dalla Amministrazione Comunale incompatibili con la residenza;

c) uffici pubblici e privati

2) - *Standard urbanistici*

Le tavole di P.R.G.C. localizzano le aree destinate a servizi sociali riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite permesso di costruire singolo, quantificate in base a parametri stabiliti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. punto 1). Per gli interventi sottoposti a SUE le aree da destinare a servizi sociali ai sensi del citato art. 21 L.R. 56/77 devono essere reperite all'interno del perimetro dei piani esecutivi.

3) - *Parcheggi privati.*

In ottemperanza ai disposti della L. 24/03/1988 n° 122 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi da destinare a parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

4) - *Verde privato:*

nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni devono essere riservate quote di verde permeabile privato pari almeno al 20% della superficie fondiaria del lotto.

Nei lotti o nei comparti esistenti, soggetti ad intervento di recupero globale, tale dotazione dovrà essere ristabilita nella misura più prossima possibile al 10%: l'impossibilità di conseguirla dovrà essere giustificata in sede di progetto edilizio o di S.U.E..

5) - *Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico:*

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A.. Negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico verranno anche rispettate le prescrizioni di cui alla L.R. 45/89. Si intendono nel contempo osservate le disposizioni contenute nel precedente articolo 10 delle presenti norme.

6) – *Viabilità:*

L'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi in materia.

La viabilità di accesso ai lotti soggetti a permesso di costruire convenzionato “p.c.n.” dovrà essere adeguata dimensionalmente alle “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” di cui al D.M. 05/11/2001.

7) – *Disposizioni in materia di commercio:*

Si richiamano i disposti dei precedenti articoli 9 e 10 delle presenti N.T.d'A. e dei criteri adottati dal Comune di Casalnoceto per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Art. 18 Zone residenziali A di interesse storico - ambientale.*1) Finalità delle norme della zona A1.*

la finalità delle norme riguardanti la zona A1 è quella di consentire il recupero e il risanamento delle unità edilizie perimetrate come Centro Storico, nel rispetto del tessuto edilizio consolidato nel tempo.

2) Perimetrazione del comparto A1 e caratteristiche degli edifici:

il perimetro della zona A delimita le aree aventi caratteristiche ambientali e comprende l'area individuata come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e costituisce l'individuazione di cui all'art. 27 della L. n° 457/78.

Il perimetro di cui al presente articolo racchiude parti del territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono nel complesso, un agglomerato di particolare pregio per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.

I soli edifici ricadenti in tale zona ed assoggettati a restauro in toto o relativamente a parti o singoli elementi sono definiti di interesse storico-artistico e devono essere assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma dell'art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche che comporta l'acquisizione del parere vincolante da parte della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali.

3) Previsioni di P.R..G.C. e destinazioni d'uso ammesse per la zona A1:

nel perimetro di cui al comma precedente il P.R.G.C. prevede il recupero dell'edificato secondo le destinazioni d'uso ammesse specificate nell'articolo 17 delle presenti norme.

La tavola di P.R.G.C. n° 4 in scala 1:500, sulla base dello stato di fatto individua:

- a) il tipo di intervento massimo ammesso per ciascuna unità edilizia (Ue), compresa in ciascuna unità di tessuto edilizio (Ute), attuabile con titolo abilitativo singolo.
- b) Sono individuati i perimetri delle unità di tessuto edilizio (Ute) che costituiscono perimetro per la proposta di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L. 457/78: la delibera di Consiglio Comunale di adozione di eventuali diversi Piani di recupero costituisce contestuale individuazione del perimetro della zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 457/78. Tali P.d.R. sono obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui all'art. 40, ultimo comma, L.R. 56/77 e s.m.i..

I P.d.R. possono proporre modificazioni totali o parziali ai singoli tipi di intervento cartograficamente definiti dalla tavola n° 4 del P.R.G.C. condotti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17, comma 8, punto f) della L.R. 56/77 e s.m.i., fermo restando l'obbligo di rispettare le caratteristiche del tessuto edilizio originario.

4) Tipi di intervento consentiti per la zona A1:

con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 comma 11 delle presenti norme, che si intendono qui richiamate, i tipi di intervento cartograficamente definiti sono:

- 1) manutenzione, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della circolare PGR n° 5/SG/URB/84;;
- 2) restauro;
- 3) interventi di ristrutturazione edilizia, anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purchè comprese tra quelle ammesse all'art. 17 volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con ammissione di variazioni della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate
Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 01/01/2003 è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di volume pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc 150,000; mq 25 per ciascuna Ua sono sempre consentiti.
- 4) ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione come definita all'art. 4, comma 11, punto 2 del paragrafo "Ristrutturazione edilizia";
- 5) demolizione senza ricostruzione di edifici superfetativi o in stato di degrado non recuperabile.

Gli interventi di cui ai punti 3) e 4) sono subordinati a che:

- nel caso di unità edilizie (Ue) comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che le compongono;
vengano contestualmente operate le eventuali demolizioni di edifici superfetativi di proprietà dei richiedenti la concessione e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione.
- l'intervento di cui al punto 3) prevede che le quote degli orizzontamenti esistenti devono, di massima, essere mantenute.
E', tuttavia, consentito il recupero del volume esistente, anche attraverso la formazione di nuovi interpiani, in caso di recupero totale della Ue; sempre in tal caso può essere consentito il recupero dell'ultimo piano attraverso una limitata modifica della quota di imposta della copertura da valutare di volta in volta da parte della C.I.E., finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dell'ultimo piano.

5) *Autorimesse in zona A1:*

in tutta la zona la dotazione di autorimesse è ammessa con nuova costruzione solo quando risulti impossibile operare per recupero di immobili esistenti e comunque rispettando posizione e tecnologie costruttive tradizionali e tipiche della zona; non sono comunque ammessi, neppure in precario, box prefabbricati, in cls a vista o in metallo. Sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30.00 di SUL per ogni Ua, fermo restando il rispetto delle indicazioni tipologiche di zona e delle norme specifiche per il recupero del Centro Storico.

Nell'osservanza dell'art. 4 comma 3 delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante.

7) - *Disposizioni particolari per la zona A1:*

- 1 – Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell'articolo 6 del D.Lgs 114/98.
- 2 - La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.
- 3 – Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è disciplinato dalla L.R. n° 21 del 06/08/1998.
- 4 – Il recupero funzionale dei rustici è disciplinato dalla L.R. n° 09 del 29/04/2003.

8) *Finalità della norma per la zona A2 (Cascina Rosano):*

La finalità della norma riguarda il recupero e il risanamento del complesso edilizio denominato "Cascina Rosano" nel rispetto dell'impianto edilizio originario.

Il complesso, individuato dal PRGC come area di interesse storico ambientale, è costituito dalla villa padronale, dalla struttura di origine claustrale, dalla chiesa, dalla struttura rurale a corte, da un ampio parco che il PRGC sottopone a conservazione e da un importante cortina alberata che costituisce elemento identificante.

Sono ammesse, nel rispetto della struttura originaria, i seguenti tipi di intervento massimo:

- chiesa, villa padronale, chiostro: manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro: i due ultimi sono obbligatoriamente sottoposti al parere della Commissione per i Beni Culturali e Ambientali;
- struttura rurale: interventi consentiti ai punti 1, 2, 3, 4, 5 del comma 4 del presente articolo senza alcun incremento volumetrico; i tipi di intervento 3 e 4 saranno obbligatoriamente sottoposti al parere della Commissione per i Beni Culturali e Ambientali.
- parco e cortina alberata: interventi conservativi e manutentivi, con obbligo di mantenimento delle piantumazioni e dei manufatti caratterizzanti l'architettura dell'ambiente.

L'ambito potrà essere sottoposto a Piano di Recupero unitario esteso alla totalità degli immobili (aree ed edifici) sopra descritti, anche con differenti destinazioni d'uso da individuare nel P.D.R. ma, comunque, compatibili con la salvaguardia ambientale dei luoghi, a condizione che:

- venga conservato l'impianto originario e l'articolazione delle corti come storicamente evoluta;
- il P.d.R. sia esteso all'intero ambito costituente la cascina Rosano;
- sia assicurato il mantenimento, la rivitalizzazione e l'uso compatibile del parco;
- il P.d.R., elaborato ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., sia sottoposto al parere vincolante della Commissione per i Beni Culturali e Ambientali.

9) *Caratteristiche degli interventi edilizi:*

nelle aree di tipo A (A1e A2) gli interventi edilizi dovranno essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionali, con possibilità di ricorso, solo in casi eccezionali, e per quanto concerne gli aspetti statici e le strutture, a materiali e tecniche moderne. Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri ambientali consolidati e perciò:

- dovranno essere mantenute inalterate le facciate degli edifici: in caso di intervento dovranno essere utilizzati materiali adeguati alla tradizione costruttiva locale;
- gli elementi architettonici dovranno essere mantenuti e dovranno essere lasciati in vista gli elementi architettonici significativi messi in luce nel corso di sistemazioni edilizie;
- il paramento di facciata sarà intonacato con finitura civile e tinteggiatura o in mattoni a vista;
- lo zoccolo sarà in lastre di pietra a grandi dimensioni o ad intonaco, di altezza non inferiore a cm. 70 con divieto di zoccolatura a più corsi o ad "opus incertum";
- i serramenti saranno in legno verniciato con sistema di oscuramento ad anta piana o persiana.
- i comignoli saranno in cotto ed i manti di copertura in coppi alla piemontese;
- le nuove aperture dovranno essere realizzate con cornici e architravi semplicemente intonacate;
- i canali di gronda e di pluviali saranno realizzati soltanto in lamiera verniciata oppure a vista, di sezione semicircolare e circolare rispettivamente;
- il disegno dei particolari costruttivi e decorativi dovrà essere semplice e ripetere le forme dell'architettura locale: le ringhiere dei balconi saranno in ferro a correnti verticali di sezione quadra o tonda, a correnti superiore e inferiore orizzontali in ferro piatto;
- i cornicioni a sporgere dalla copertura potranno essere in muratura con sagoma modanata, in legno con orditura (passafuori) a vista (non sono ammessi cornicioni con rivestimento in perline di legno o plastica) i portoni carrai saranno in legno o ferro (non sono ammessi portoni rivestiti in perline siano essi carrai o pedonali);
- sono ammesse inferriate di ferro quadro di semplice fattura alle finestre;
- i muri di cinta saranno in muratura intonacata con copertura in coppi;
- sono ammesse fasce marcapiano sagomate.

Le bucaure per gli esercizi commerciali (accessi e vetrine) non dovranno superare la misura massima di metri 2,20 di larghezza e metri 2,70 di altezza; sono vietate le insegne a bandiera.

Le coloriture esterne di intonaci, serramenti, ringhiere ed elementi architettonici, dovranno essere campionate sul posto e concordate con l'Ufficio tecnico Comunale.

Per quanto riguarda i colori di facciata si consigliano i toni tenui nella gamme terra e grigio.

E' fatto divieto di realizzare nuovi balconi su vie pubbliche, quelli nuovi rivolti su piazze private dovranno essere realizzati in pietra su mensole in c.l.s.a. o in pietra o in ferro.

Nel caso di riuso di fabbricati rustici, in presenza di elementi architettonici tipici quali porticati ad arcate in mattoni ecc. essi dovranno essere conservati e valorizzati; nel caso di porticati e di fienili, eventuali tamponamenti dovranno essere realizzati in arretramento rispetto al filo di facciata.

Il rilascio del permesso di costruire per le emergenze architettoniche di interesse storico-artistico (si veda allegati n° 2, 3) è subordinato al parere vincolante della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

10) Disposizioni particolari:

Sono assoggettati alla disciplina del presente articolo e, in particolare ai tipi di intervento previsti dal comma 4 gli edifici individuati nella tavola 4, esterni al perimetro di Centro Storico, e puntualmente schedati all'interno dell'allegato D "Stato di fatto degli insediamenti esistenti, schedatura analitica di edifici di interesse ambientale esterni al Centro Storico". Pertanto i tipi di intervento massimo applicabili per i suddetti edifici corrisponderanno a quelli definiti nel presente articolo comma 4.

Art. 19 Zone residenziali B consolidate.*1) Finalità delle norme:*

la finalità delle norme relative ai comparti residenziali in argomento é quella di consentire il mantenimento e/o il riutilizzo dell'edificato esistente consentendone gli adeguamenti funzionali nell'ambito del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nonché la saturazione di eventuali potenzialità edificatorie non esaurite.

2) Individuazione dei comparti residenziali B:

le tavole di P.R.G.C. n° 2 e n° 3 rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000 individuano le aree di cui si tratta.

3) Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse:

nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.C. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e il suo completamento: le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 17 dalle presenti N.T.d'A..

4) Tipi di intervento consentiti:

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4, comma 11, delle presenti norme, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 6) sono:

- 1 - conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 2 - interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;
- 3 – Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:
 - il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
 - ristrutturazione edilizia con demolizione e ristrutturazione; interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;

- sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.
- 4 - interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o recuperabili alle destinazioni di zona;
- 5 - interventi di nuova costruzione:
- in lotti “n” interstiziali liberi finalizzati al completamento dell’edificazione disciplinati al successivo art. 20;
 - ampliamento “una tantum” per edifici mono-bifamiliari esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri cui al successivo comma 6) con un incremento di volume pari al 20% del volume esistente per ogni Ua residenziale con un massimo di mc. 210; comunque mq 25 di SUL per ciascuna sono sempre consentiti fatto salvo il rispetto dei i parametri relativi alla D, Dc, Df: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all’esaurimento di dette potenzialità.
- 6 - cambiamento di destinazioni d’uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi;
- 7 - gli “interventi di ristrutturazione urbanistica”, rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- 8 - recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi del L.R. n° 21 del 06/08/1998;
- 9 – recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n° 9 del 29/04/03.

5) - *Modi di intervento ammessi.*

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite i titoli abilitativi all’attività edilizia dettagliatamente espressi all’art. 8 delle presenti Norme riferiti specificamente alla qualificazione dei singoli interventi edilizi definita in modo puntuale al precedente articolo 4, comma 11.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono subordinati a SUE preventivo: gli ambiti da sottoporre a SUE saranno definiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate in conformità ai disposti dell’art. 32, comma 2, L.R. 56/77 e s.m.i..

In caso di SUE preventivo, cartograficamente individuato nelle tavole di PRGC o conseguente ad intervento di ristrutturazione urbanistica, e qualora detti SUE contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, in alternativa al permesso di costruire, sarà ammessa la realizzazione delle opere previste mediante denuncia di inizio attività.

a) *Parametri quantitativi:*

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di nuova costruzione di cui al punto 5) del precedente comma 4) sono i seguenti:

If 0,70 mc/mq

Rc 40%

H ml. 7,00

Dc: mt. 5,00;

D: metà del fabbricato piú alto con un minimo di mt. 10,00 o in aderenza;

Allineamento rispetto alle strade: è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente nel caso di ampliamento; nel caso di nuovo edificio arretramento di mt. 6,00 dalla strada.

n.p.: max 2 per gli edifici di nuova costruzione e ricostruzione.

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq 30 di SUL per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura. Dette autorimesse dovranno essere edificate con H inferiore a mt. 2,60 e osservare una Dc pari a mt 5,00: nell'osservanza dell'art. 4 comma 3) delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante.

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammissibili tramite S.U.E. sono i seguenti:

- recupero fino al totale della quantità edificata preesistente;
- Rc, allineamenti, Dc, D, H, n° p.f.t. da definire nello SUE;
- autorimesse come al punto a) del presente comma.

All'interno dello SUE dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standards urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (mq 15 per abitante insediabile): la restante quota della dotazione da prevedere ex art.21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

b) *Disposizioni particolari:*

- sono fatti salvi gli SUE approvati alla data di adozione della presente Variante;
- il recupero dei sottotetti a fini abitativi è disciplinato da quanto disposto della L.R. 41/98 ed è applicabile ai soli edifici esistenti alla data dello 06/08/1998;
- il recupero funzionale dei rustici è ammesso secondo le disposizioni della L.R. 29/04/2003 n° 9 e della circolare del P.G.R. n° 5/PET del 9 settembre 2003.
- Sono esclusi dalla disciplina del presente articolo gli edifici schedati all'interno dell'allegato D "Stato di fatto degli insediamenti esistenti – Schedatura analitica di edifici di interesse ambientale esterni al Centro Storico" per i quali dovranno applicarsi i tipi di intervento definiti dalle singole schede, illustrati nella tavola 4 e specificati nell'art. 18 comma 4 delle presenti NT d'A.

Art.20 Zone residenziali B di completamento.1) *Finalità delle norme:*

la finalità delle norme relative ai lotti “n” e ai lotti “pc n” identificati in cartografia è quella di consentire il completamento dell’edificazione nelle aree di frangia dell’edificato esistente già urbanizzate.

2) *Individuazione dei lotti residenziali:*

le tavole di P.R.G.C. n° 2 e 3 rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2.000 individuano i lotti di cui si tratta.

3) *Previsioni di P.R.G.C. e destinazioni d’uso ammesse:*

nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.C. prevede il completamento dell’edificazione: le destinazioni d’uso ammesse sono quelle specificate nell’art. 17 delle presenti N.T.d’A.

4) *Tipi di intervento consentiti:*

con riferimento alla definizione contenuta nell’art. 4 comma 11 delle presenti norme che si intende qui integralmente richiamata, il tipo di intervento consentito è:

- nuova costruzione in lotti liberi finalizzati al completamento dell’edificazione cartograficamente individuati nelle tavole del P.R.G.C..

5) *Modi di intervento ammessi:*

l’intervento di cui al comma precedente sarà attuato con il seguente modo di intervento:

- permesso di costruire singolo di cui all’art. 8, comma 1, delle presenti norme: l’Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio del permesso di costruire alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 comma 5) L.R. 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il concessionario un rapporto di natura contrattuale;
- permesso di costruire con convenzione per i lotti “pc n” in cui il rilascio del permesso di costruire è obbligatoriamente subordinato ai disposti dell’art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii..

6) *Parametri quantitativi:*

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di cui al punto 1) del precedente comma 4) sono i seguenti:

If 0,70 mc/mq

If 0,50 mc/mq per il lotti "pc n"

In 0,50 mc/mq per i lotti "n"

Rc 40%

H ml 7,00;

Dc: mt. 5,00;

D: metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00;

n.p.: max 2;

Ds: ml. 6,00; per nuovi edifici prospicienti strade provinciali comprese nel centro abitato è obbligatorio un arretramento minimo pari a ml. 10,00.

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura. Dette autorimesse dovranno essere edificate con h. inferiore a mt. 2,60 e osservare una Dc pari a mt 5,00: nell'osservanza dell'art. 4 comma 3) delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante.

7) *Elenco dei lotti "n" previsti:*

n° lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile (mq x 0,70 mc/mq)	Abitanti teorici (120mc/mq)
1	2217	1552	13
2	1184	829	7
3	929	650	5
4	2656	1859	15
5	2330	1631	14
6	1601	1121	9
7	2224	1557	13
TOTALE	13141	9199	76

8) *Elenco dei permessi di costruire convenzionati "pcn":*

n° lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile (mq x 0,50 mc/mq)	Abitanti teorici (120mc/mq)
1	3264	1632	14
2	5664	2832	24
3	2306	1153	10
TOTALE	11234	5617	48

Art. 21 Zone residenziali C di nuovo impianto.*1) Finalità delle norme:*

la finalità delle norme di cui al presente articolo é quella di prevedere una disponibilità di aree di nuova edificazione.

2) Individuazione delle aree:

la tavola di P.R.G.C. n° 2 e 3 rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000 individuano l'ambito di nuovo impianto.

3) Previsioni del PRGC e destinazioni d'uso ammesse:

per le aree in argomento il PRGC prevede la nuova edificazione nell'ambito delle destinazioni d'uso specificate nell'art. 17 delle presenti norme.

4) Tipi di intervento consentiti:

interventi di nuova costruzione.

5) Modi di intervento ammessi:

gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite PEC preventivo esteso all'intero perimetro cartograficamente definito.

6) Parametri quantitativi:

Si rimanda alla scheda di P.E. allegata alle presenti norme.

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua.

7) Standards urbanistici:

All'interno dei singoli PEC dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standards urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (15 mq per abitante insediabile) mentre la restante quota della dotazione prevista ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

8) Disposizione particolare - impianto produttivo da rilocalizzare:

L'impianto produttivo ubicato in fregio a Via Papa Giovanni risulta incompatibile con la residenza e soggetto a rilocalizzazione. A rilocalizzazione in zona propria avvenuta l'area dismessa potrà essere riutilizzata a scopi residenziali secondo i disposti della scheda di SUE n° 5, parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A., a cui si rimanda.

CAPO III -AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 22 Norme di carattere generale

1) Destinazioni d'uso ammesse:

- a) attività produttive di carattere industriale e artigianale;
- b) attività espositive, di vendita, di deposito e stoccaggio complementari e integrate all'attività produttiva di carattere industriale e artigianale esercitata sul posto;
- c) attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto comprese le attività commerciali incompatibili con le zone residenziali quali:
 - deposito e vendita di materiali per l'edilizia;
 - deposito e vendita di accessori ed impianti necessari alla finitura delle costruzioni;
 - esposizione e vendita di autovetture, motocicli e biciclette;
 - esposizione e vendita di parti accessorie per autovetture;
 - esposizione e vendita di mobili;
 - stoccaggio e vendita di acque minerali o altri materiali ingombranti che, a giudizio della Amministratore Comunale, siano incompatibili con l'ubicazione in comparti residenziali;
- d) funzioni compatibili alle attività sub a) b) c) quali:
 - uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;
 - residenza del proprietario o del custode, limitatamente ad un alloggio per
 - esercizi commerciali al dettaglio nei limiti degli "esercizi di vicinato".
- e) **area destinata esclusivamente ad attività di deposito e lavorazione di inerti (Cascina Ortochiosso)**

2) Parcheggi privati:

nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Al fine del computo dei parcheggi privati si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda un'altezza convenzionale pari a ml. 3,00.

3) Verde privato:

nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie pari almeno al 10% dell'area libera di ciascun lotto edificabile o di ciascuno SUE.

4) Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico:

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A.. Si intendono nel contempo osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 13 delle presenti norme.

5) Viabilità:

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi.

6) Divieti di insediamento:

sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti: la valutazione, sentiti i dovuti pareri tecnici ed eventuali contributi di esperti, competerà al Consiglio Comunale.

Art. 23 Zone produttive D1 di nuovo impianto*1) Destinazioni d'uso*

tutte quelle ammesse al 1° comma art. 22 delle presenti norme.

2) Individuazione delle zone produttive D1:

le tavole di PRG n°2, n°3 rispettivamente in scala 1:5.000 e 1:2.000 individuano le aree catalogate come zone D1.

3) Tipi di intervento:

nuova costruzione.

4) Modo di intervento:

PEC esteso all'intera area come previsto dalle allegate schede di P.E..

5) Indici urbanistici:

Ut.	0.40 mq/mq
Rc. max	0,50
H max	ml 12,00 fatte salve le strutture tecnologiche
Dc	ml 10,00
Ds	ml 10,00
Df	ml 10,00

6) Standard urbanistici:

i PEC devono localizzare al loro interno la quota di aree da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50% della quota minima prevista dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.: per la restante quota parte il Comune potrà acconsentire alla monetizzazione.

7) Viabilità:

Non costituiscono variante al PRG le modifiche apportate al tracciato della viabilità di servizio o di accesso alle aree produttive, cartograficamente individuate dalle tavole del presente Piano, quando meglio precisate in sede di formazione del PEC o di progettazione esecutiva della viabilità stessa.

8) Disposizioni particolari:

l'area individuata dal PRG in località Cascina Ortochiosso, destinata esclusivamente ad attività di deposito lavorazione d'inerti, è disciplinata dalla scheda di SUE n°4 attività produttive.

Art.24 Zone produttive D2 di completamento.*1) Destinazioni d'uso:*

tutte quelle ammesse al 1° comma dell'art. 22 delle presenti norme.

2) Individuazione delle zone produttive D2:

le tavole di PRGC n° 2 e n°3 rispettivamente in scala 1:5.000 e 1:2.000 individuano le aree catalogate come zone D2.

3) Tipi di intervento:

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 comma 11 delle presenti norme che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili;
- 3) Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:
 - a) il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
 - b) ristrutturazione edilizia con demolizione e ristrutturazione; interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
 - c) sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, anche diverso edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.
- 4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;
- 5) interventi di nuova costruzione:
 - in aree a potenzialità edificatoria non esaurita, finalizzati al completamento dell'edificazione;
 - ampliamento "una tantum" per unità produttive esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri d'edificabilità di cui al successivo comma 4) con un incremento di SUL pari al 10% della SUL esistente e con un massimo di mq 200. E' necessario

rispettare sempre i parametri relativi alla D, Dc, Ds: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di dette potenzialità;

- 6) cambiamento di destinazione d'uso comprese tra quelle compatibili in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.

4) *Modi di intervento ammessi:*

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite i titoli abilitativi all'attività edilizia dettagliatamente espressi all'art. 8 delle presenti norme riferiti specificamente alla qualificazione dei singoli interventi edilizi definita in modo puntuale al precedente art. 4, comma 11.

5) *Indici urbanistici:*

Uf 0,40 mq/mq
Rc 0,50 mq/mq

Dc ½ h fabbricato con un minimo di mt. 5
Ds 10,00 mt

H 12 mt. fatte salve le strutture tecnologiche

D metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00

6) *Standards urbanistici:*

per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e per gli ampliamenti eccedenti i 200 mq. di SUL dovrà essere reperita una dotazione minima di aree per standards urbanistici pari al 10% della superficie fondiaria della porzione di lotto interessato dall'intervento.

Tale dotazione potrà essere reperita nella superficie fondiaria del lotto o, a discrezione della Amministrazione Comunale, monetizzata al fine di conseguire la dotazione minima di aree per standard urbanistici prevista dal P.R.G.C.. In caso di reperimento diretto sul lotto le aree dovranno essere destinate a parcheggio pubblico ed essere ubicate esternamente alla recinzione dell'impianto produttivo.

Ai fini del conseguimento della dotazione di standards urbanistici è ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico totale o parziale delle aree di cui sopra disciplinato da convenzione.

7) *Parcheggi privati, verde privato, viabilità, prescrizioni e cautele idrogeologiche, divieti di insediamento:*

sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 22 delle presenti norme commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

8) *Ampliamento di edifici esistenti:*

Agli edifici produttivi esistenti che abbiano esaurito la potenzialità edificatoria del lotto asservito è consentito per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C. un ampliamento

pari al 15% della Sul esistente anche con corrispondente aumento del rapporto di copertura dell'area fondiaria.

Si riporta di seguito l'elenco delle aree a destinazione produttiva non espressamente sottoposte a SUE.

n° impianti	Superficie fondiaria mq
1° - 1b	128.652
2	17.916
3	19.591
4	4.082
5	6.688
Totale	176.929

CAPO IV – AREE AGRICOLE

Art. 25 Area per attività agricole (E)

1) Finalità della norma:

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. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le 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 **modificato ed integrato con DPR 27/12/2002 n° 302**, ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'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.

Nelle aree agricole gli interventi a carattere edilizio sono disciplinati dalle disposizioni che seguono:

2) Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, i permessi di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a :

a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 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 ed 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.

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

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza é determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi.

Il permesso di costruire é subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della

Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale é determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo al paragrafo 6) . E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc.:

“Premessa : in ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzione di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato”.

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno dimensioni non superiori a 500 mq: dimensione superiori dovranno essere giustificate tramite un piano di sviluppo dell'azienda agricola.

I fabbricati non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a metri 10.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. di SUL e di relativa autorimessa.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- b) le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente il titolo abilitativo sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 3).

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

3) *Interventi su edifici esistenti*

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi :

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art 13 comma 1.delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della l.r. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui é richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla l.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso é consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, l.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti individuati secondo le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale:

- opere interne

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito.
- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla l.r. 6 agosto 1988, n. 21
- recupero funzionale dei rustici disciplinato dalla L.R. 29 Aprile 2003 n° 9
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.
- ampliamento: per le abitazioni dei soggetti legittimati di cui al precedente paragrafo 1) tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della l.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di proprietà del soggetto richiedente lo consente; qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione residenziale o compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente articolo .13 comma 1 l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento di un incremento massimo pari al 20% del volume preesistente con un tetto di mc. 150,00; mq 25 per ciascuna unità abitativa (Ua) sono comunque consentiti. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni unità abitativa (UA), ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo comma 6) del presente articolo. E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata l.r. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

4) *Depositi attrezzi o simili.*

Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 3.000 mq., previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. **20**, altezza all'imposta non superiore a m. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.

5) *Recinzioni*

Si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio approvato dal Comune di Casalnoceto.

In particolare si richiamano i disposti dell'articolo 26, punti 4 e seguenti del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs n° 285 del 30/04/92 e s.m.i.. E' fatto obbligo l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso della acque in caso di piena.

6) *Caratteri degli edifici da tutelare nei progetti di recupero, di ampliamento o di nuova progettazione:*

- composizione dei volumi semplici, con manica di larghezza limitata e con disegno dei prospetti che richiami le architetture rurali della zona;
- copertura a due o quattro falde, preferibilmente con struttura il legno, manto di copertura preferibilmente in coppo tradizionale, con inclinazioni non superiori ai 25 gradi;
- serramenti esterni preferibilmente in legno, sistema di oscuramento a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo;
- tinteggiature con colori tipici della zona, escludendo il bianco.

7) *Ambiti agricoli speciali:*

Le tavole di P.R.G.C. n° 2 e n° 3 rispettivamente in scala 1:5.000 e 1:2.000 perimetrano gli ambiti agricoli speciali di cui si tratta.

Per le aree in argomento il P.R.G.C. prevede prioritariamente la conservazione dello stato di natura e vieta l'edificazione.

Per gli edifici esistenti in detti ambiti, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di Superficie Utile Lorda (Sul) pari a 25 mq per ciascuna Ua e nel rispetto delle modalità previste per la zona agricola.

Art. 25 bis “Recinzioni e muri di sostegno.

In tutto il territorio comunale valgono le seguenti prescrizioni previste dal DPR 16.12.1996 n. 495 e s.m.i. “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”.

Distanze minime dai cigli stradali.

Ai sensi del DPR 16.12.1996, n 495, per motivi di sicurezza della circolazione, fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, nella costruzione o ricostruzione dei muri e/o recinzioni, risultano fissate in:

- **5 metri per le strade di tipo A, B;**
- **3 metri per le strade di tipo C, F;**

All’interno dei centri abitati tali distanze risultano pari a :

- **3 metri per le strade di tipo A;**
- **2 metri per le strade di tipo B.**

Nelle zone edificabili o trasformabili previste dallo strumento urbanistico le distanze minime della sede stradale per la costruzione / ricostruzione dei muri di cinta / recinzioni:

Fuori dai centri abitati:

- **Strade di tipo E ed F metri 2.**

All’interno dei centri abitati:

- **Strade di tipo C metri 2;**
- **Strade di tipo D, E, F metri 1.**

“In particolare si raccomanda l’uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio di esondazione, anche di bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbono costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.”

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI**CAPO I - AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE****Art. 26 Aree per servizi tecnologici:***1) Finalità della norma:*

la finalità della norma riguarda la realizzazione di aree ad attrezzature ed impianti di carattere tecnologico quali impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, impianti del metanodotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica,ecc.

2) Destinazioni d'uso ammesse:

- attrezzature ed impianti a carattere tecnologico;
- uffici inerenti le funzioni svolte.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione;
- per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti ed attrezzature.

4) Modi di intervento ammessi:

permesso di costruire.

5) Disposizioni particolari:

in dette aree sono ammessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.C. con l'esclusione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade previsti nella zona in cui ricade il servizio tecnologico.

Art. 27 Previsioni del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria (PTP).*1) Margine della configurazione urbana:*

Il PTP ha individuato il limite tra il territorio urbanizzato e urbanizzando e il territorio destinato agli usi agricoli.

Tenendo conto degli obiettivi del PTP la presente Variante ha verificato il margine di configurazione urbana proposto dal PTP, avendo riguardo sia alle aree già pianificate e previste dal P.R.G.C. vigente che alla nuova individuazione di aree contigue a quelle urbanizzate, in fregio alla S.P. Tortona – Rivanazzano e lo ha completato.

Art. 28 Aree vincolate a verde privato

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda il mantenimento delle aree individuate allo stato naturale o a giardini quando esistenti.

2) Destinazioni d'uso ammesse e tipi di intervento consentiti:

- conservazione dello stato di fatto con divieto di nuove costruzioni;
- agli eventuali edifici compresi nelle aree vincolate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume.

Art. 29 Vincoli ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n° 42.

1) Prescrizione:

Tutti gli interventi ammessi negli edifici vincolati ai sensi delle Leggi in epigrafe, relativamente alle cose di interesse artistico e storico, anche se non individuati nelle tavole del presente P.R.G.C., sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

CAPO II - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 30 Pertinenze

1) Finalità ed indici:

Le pertinenze sono consentite nelle zone residenziali del territorio comunale, con esclusione della zona A, nel rispetto delle norme che disciplinano le singole zone e dei seguenti disposti:

- opere che escludono realizzazioni di SUL quali campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno , recinzioni, tettoie aperte da almeno tre lati nel limite di mq. 30, piscine, ecc.:ad esse si applicano i disposti del Codice Civile;
- opere che configurano realizzazioni di SUL quali depositi attrezzi, legnaie, ripostigli, ecc. e con esclusione delle autorimesse.

I parametri di riferimento risultano i seguenti:

- SUL non eccedente il 10% del fabbricato principale con un minimo comunque consentito di 25 mq.;
- H pari o inferiore a mt. 2,60;
- dc, df e ds come previste dalla zona di appartenenza e con le deroghe consentite dall'art. 4 comma 3 delle presenti norme.

Art. 31 Norme finali e transitorie.*1) Deroghe:*

Alle presenti N.T. d'A. sono ammesse deroghe solo per impianti pubblici e di uso pubblico rispetto alla distanza dai confini, dai cigli stradali e dalle fasce di rispetto stradali, nell'osservanza di quanto previsto all'art. 16 della L. 765/67 e s.m.i. e dalla circolare Min. LL.PP. n. 3210/67 del 28/10/1967.

2) Norme in contrasto:

le norme disposte dallo strumento urbanistico generale vigente in contrasto con il presente P.R.G.C. sono sostituite dalle previsioni del presente strumento urbanistico generale, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

3) SUE approvati:

i disposti del presente P.R.G.C. non si applicano agli strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla data di adozione del P.R.G.C. medesimo: sono espressamente fatti salvi anche i parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G.C. approvato con DGR n° 12-25671 del 19/10/1998 utilizzati per la formazione di detti SUE.

4) Misure di salvaguardia:

al presente P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia previste dell'art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i..

SCHEDA NORMATIVE

La viabilità di accesso agli strumenti urbanistici esecutivi disciplinati nelle schede normative che seguono dovrà essere adeguata dimensionalmente alle “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” di cui al D.M. 05.11.2001.

ZONE C DI NUOVO IMPIANTO – RESIDENZIALI

SCHEMA DI PEC N° 1

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	7.236
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mc/mq	0,50
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,50
Altezza della costruzione H	ml	7,00
Distanza dai confini Dc	ml	5,00
Distanza da strade Ds	ml	6,00
Distanza tra fabbricati D	ml	10,00

Riferimenti normativi: artt. 17 e 21 presenti N.T.d'A.

Disposizioni particolari:

La convenzione che disciplinerà il PEC dovrà prevedere quanto segue:

- reperimento all'interno del PEC degli standard urbanistici di cui all'art. 21, comma 7, delle presenti N.T.d'A.;
- esecuzione della totalità delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al fabbisogno del PEC prevedendo la connessione in sicurezza con la strada pubblica;
- possibilità di recupero del rustico esistente, qualora ricorrano le condizioni previste alla L.R. n° 9 del 29/04/2003, in eccedenza rispetto al volume ammesso; in alternativa demolizione del rustico senza ricostruzione e senza recupero del volume.

ZONE C DI NUOVO IMPIANTO - RESIDENZIALI

SCHEMA DI PEC N° 2

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	8.670
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mc/mq	0,50
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,50
Altezza della costruzione H	ml	7,00
Distanza dai confini Dc	ml	5,00
Distanza da strade Ds	ml	6,00
Distanza da strade provinciali Ds	ml	30,00
Distanza tra fabbricati D	ml	10,00

Riferimenti normativi: artt. 17 e 21 presenti N.T.d'A.

Disposizioni particolari:

La convenzione disciplinerà quanto segue:

- la viabilità di impianto del PEC deve diramarsi da via Tortona: non sono ammessi accessi sulla S.P. Tortona – Rivanazzano dalla quale dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto della profondità di ml 30,00;
- il reperimento all'interno del PEC degli standard urbanistici di cui all'art. 21, comma 7, delle presenti N.T.d'A.;
- l'esecuzione della totalità delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al fabbisogno del PEC.

ZONE C DI NUOVO IMPIANTO – RESIDENZIALI

SCHEMA DI PEC N° 3

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	6.762
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mc/mq	0,50
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,50
Altezza della costruzione H	ml	7,00
Distanza dai confini Dc	ml	5,00
Distanza da strade Ds	ml	6,00
Distanza tra fabbricati D	ml	10,00

Riferimenti normativi: artt. 17 e 21 presenti N.T.d'A.

Disposizioni particolari:

La convenzione disciplinerà quanto segue:

- il reperimento all'interno del PEC degli standard urbanistici di cui all'art. 21, comma 7, delle presenti N.T.d'A.;
- l'esecuzione della totalità delle opere di urbanizzazione necessarie al fabbisogno del PEC prevedendo la connessione con via Tortona.

ZONE C DI NUOVO IMPIANTO - RESIDENZIALI

SCHEMA DI PEC N° 4

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	7.324
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mc/mq	0,50
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,50
Altezza della costruzione H	ml	7,00
Distanza dai confini Dc	ml	5,00
Distanza da strade Ds	ml	6,00
Distanza tra fabbricati D	ml	10,00

Riferimenti normativi: artt. 17 e 21 presenti N.T.d'A.

Disposizioni particolari:

La convenzione disciplinerà quanto segue:

- l'esecuzione della totalità delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al fabbisogno del PEC includendo in esse la realizzazione della viabilità in progetto prevista dal P.R.G.C. a servizio del PEC e della contigua area pubblica individuata con la sigla S1, che connette con via Papa Giovanni;
- monetizzazione totale degli standard urbanistici con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere reperiti all'interno del perimetro del PEC;
- attuazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dell'area verde individuata con la sigla S1.

CONCENTRICO – AREA IN SOSTITUZIONE DI IMPIANTO PRODUTTIVO DA RILOCALIZZARE

SCHEDA SUE N° 1

Obiettivo della presente scheda è la riqualificazione dell'ambito perimetrato, in cui è insediato un impianto produttivo fuori comparto incompatibile con la residenza, da rilocalizzare in zona propria e il conseguente riuso dell'area a fini residenziali.

Il **SUE** dovrà prevedere la ristrutturazione urbanistica dell'ambito, la totale demolizione degli edifici industriali esistenti, la rilocalizzazione in zona propria dell'attività, la nuova costruzione di edifici ad uso residenziale secondo i seguenti parametri:

Superficie territoriale St	mq	10.273	
Indice di utilizzazione territoriale Ut	mc/mq	0,40	
Rapporto di copertura Rc		0,50	
Altezza della costruzione H	ml	7,00	
Distanza dai confini Dc	ml	5,00	
Distanza da strade Ds	ml	6,00	
Distanza tra fabbricati D	ml	10,00	
Standard urbanistici		25	mq/ab insediabile

Riferimenti normativi: artt. 17 e 21 presenti N.T.d'A.

La convenzione che disciplinerà il **SUE** dovrà prevedere la **realizzazione** a scomputo di oneri di urbanizzazione del verde pubblico e del parcheggio pubblico e la loro cessione al Comune. L'intera misura degli standard urbanistici dovrà essere reperita nell'area **di SUE** e dovrà essere attuata la opportuna viabilità di impianto della nuova area residenziale.

La convenzione dovrà, altresì, prevedere la rilocalizzazione in **apposita area produttiva** dell'impianto di deposito e lavorazione d'inerti, i tempi previsti per il trasferimento e le garanzie finanziarie per la rilocalizzazione dell'impianto esistente in via Papa Giovanni.

ZONA D1 – PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO.

SCHEMA DI SUE N° 3

Superficie territoriale St	mq	19,037	
Indice di utilizzazione territoriale It	mq/mq	0,40	
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,50	
Altezza della costruzione H	ml	12,00	Fatte salve le strutture tecnologiche
Distanza dai confini Dc	ml	10,00	
Distanza da strade Ds	ml	10,00	
Distanza tra fabbricati Df	ml	10,00	

Gli ulteriori parametri necessari saranno definiti nel SUE.

Il PEC costituisce zona di rilocalizzazione dell'impianto produttivo ubicato nel concentrico in via Papa Giovanni (vedi SUE n° 1).

Disposizioni particolari del PEC:

La convenzione disciplinerà quanto segue:

- il reperimento degli standard urbanistici di cui all'art.21, comma 7, delle presenti NT d'A. nell'area appositamente individuata contigua al PEC e ricompresa nella fascia di rispetto del depuratore;
- l'esecuzione della totalità delle opere di urbanizzazione primaria necessarie al fabbisogno del PEC compreso il potenziamento della strada esistente e la connessione con la strada comunale
- attuazione del potenziamento della Strada Comunale Scorticavacca, a carico del PEC e della contigua area destinata a standard urbanistici, secondo le indicazioni della tavola n°2 del PRGC (viabilità in progetto). Il predetto ampliamento sarà eseguito a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dal PEC.

ZONA D1 – PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO DESTINATA ESCLUSIVAMENTE AD ATTIVITA' DI DEPOSITO E LAVORAZIONE DI INERTI

SCHEDA DI SUE N° 4

Superficie territoriale St	mq	15.270	
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,15	(utilizzabile solo per tettoie per ricovero mezzi)
Distanza dai confini Dc	ml	10,00	
Distanza da strade Ds	ml	10,00	
Distanza tra fabbricati Df	ml	10,00	

Il PEC ha per oggetto la rilocalizzazione dell'impianto **attualmente** ubicato nel concentrico in via Papa Giovanni (vedi SUE n° 1). A tale scopo viene previsto l'utilizzo di un'area di ex cava in prossimità della Cascina Ortochiosso.

Disposizioni del PEC:

- **l'area sarà destinata esclusivamente ad attività di deposito e lavorazione di inert,**
- il presente SUE non potrà essere attivato se non in presenza di approvazione del SUE **residenziale n° 1** e della relativa convenzione che dovrà stabilire a favore del Comune una fideiussione idonea a garanzia della rilocalizzazione dell'impianto;
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie quali il potenziamento della strada esistente e la connessione con la strada comunale;
- la realizzazione di cortina alberata allo scopo della salvaguardia visiva dell'impianto.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - GENERALITA'	1
Art. 01 Efficacia e durata del Piano Regolatore Generale Comunale.....	1
Art.02 Elaborati della Variante strutturale al P.R.G.C.	2
Art. 03 Natura delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C.	3
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI CHE REGOLANO L'EDIFICAZIONE	4
Art. 04 Parametri urbanistici ed edilizi.	4
Art. 5 Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, viabilità e accessibilità.	11
Art. 6 Aree destinate a servizi pubblici.....	13
TITOLO II - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	15
CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE	15
Art. 7 Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale	15
CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO EDILIZIO	16
Art. 8 Titoli abitativi dell'attività edilizia.....	16
Art. 9 Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio.	18
Art. 10 Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali	23
Art. 11 Zonizzazione acustica del territorio comunale.	26
Art. 12 Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia.	27
TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.C.	28
CAPO I - PRESCRIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL P.R.G.C.	28
Art.13 Sintesi della pericolosità geomorfologica, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità'.....	28
NORME DI CARATTERE GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO	28
Art. 14 Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale.....	60
Art. 15 Aree destinate alla mobilità.....	63
TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO	65
CAPO I – AZZONAMENTO	65
Art. 16 Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei.....	65
CAPO II - ZONE RESIDENZIALI	66
Art. 17 Norme di carattere generale	66
Art. 18 Zone residenziali A di interesse storico - ambientale.....	68
Art. 19 Zone residenziali B consolidate.....	73
Art.20 Zone residenziali B di completamento.....	76
Art. 21 Zone residenziali C di nuovo impianto.....	78
CAPO III -AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE	80
Art. 22 Norme di carattere generale	80
Art. 23 Zone produttive D1 di nuovo impianto	82
Art.24 Zone produttive D2 di completamento.....	83
CAPO IV – AREE AGRICOLE	86
Art. 25 Area per attività agricole (E)	86
Art. 25 bis “Recinzioni e muri di sostegno.....	91
TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI	92
CAPO I - AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE	92
Art. 26 Aree per servizi tecnologici:.....	92
Art. 27 Previsioni del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria (PTP).	93
Art. 28 Aree vincolate a verde privato.....	94
Art. 29 Vincoli ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n° 42.....	95
CAPO II - NORME FINALI E TRANSITORIE	96
Art. 30 Pertinenze	96
Art. 31 Norme finali e transitorie.	97
SCHEDE NORMATIVE	98