il progettista:
Arch. Guido Geuna

collaboratore:
Arch. Giorgio CUCCO

dott. geol.
Francesco PERES

Rif.:Z:\Dati_COM_GG\U518_COMUNE-BURIASCO\VAR-COMMA-12-DISTRIBUTORE\02-ELAB

Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Comune di Buriasco

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CORREZIONE ERRORE MATERIALE
ai sensi dei commi 12 e 13 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Elaborati aggiornati e coordinati a seguito di correzione errore materiale



Delibera di C.C. n°_____del_____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E TABELLE D'AREA

B

GEUNA
ARCHITETTI
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE
ARREDO E DECORO URBANO COLORE ENERGIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO 0121- 097293
FAX 0121- 091180
posta@studiogeuna.eu www.studiogeuna.eu

IL SINDACO:
Carlo MANAVELLA
IL SEGRETARIO:
Dott.ssa C. Donatella MAZZOTTA

N°commessa/ lavoro	Livello di progettazione	Tipo	N°Elab	Indice di modifica	Oggetto modifica	Data	Disegnatore
U518	CORR-ERR-MAT	PRGC	NTA	00		Ottobre 2020	G.C.

Studio: Via Chisone, 13 - 10060 Osasco (To)
Tel 0121-097293 / Fax 0121-091180 / E-mail guido.geuna@studiogeuna.it
P.IVA 07394900018

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI 3

ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO 3
ARTICOLO 2 – PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 3
ARTICOLO 3 – ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE 3
ARTICOLO 4 - FINALITÀ E CONTENUTI 4
ARTICOLO 5 - EFFICACIA DEL P.R.G.C.- CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA' 5
ARTICOLO 6 - EDIFICABILITÀ MASSIMA DI UN'AREA, INDICI PARAMETRI URBANISTICI DEFINIZIONI E LESSICO 5
ARTICOLO 7 - DISTANZE E ALTEZZE 12
ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE 13
ARTICOLO 9 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI 14
ARTICOLO 10 - DEFINIZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE 15
ARTICOLO 11 - STANDARDS URBANISTICI (ARTICOLO 21, 22 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I) 15
ARTICOLO 12 - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD 18
ARTICOLO 13 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE 19

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. 20

ARTICOLO 14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO 20
ARTICOLO 15 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO 20
ARTICOLO 16 - PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) (ARTT.38, 39 40 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I) 20
ARTICOLO 17 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) (ARTICOLO 41 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I) 20
ARTICOLO 18 - PIANO DI RECUPERO (P.D.R.) (ARTICOLO 41BIS LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I) 21
ARTICOLO 19 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) (ARTICOLO 42 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) 22
ARTICOLO 20 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) (ARTT. 43, 45 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (P.E.C.O.) (ARTICOLO 44 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) 23
ARTICOLO 21 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.) (ARTICOLO 47 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) 25
ARTICOLO 22 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.) 25
ARTICOLO 23 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (ARTICOLI N. 48, 49, LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) - DIA 26

TITOLO III: PREVISIONI DI P.R.G.C. 26

ARTICOLO 24 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO 26
ARTICOLO 25 - ZONA "A" DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE. (ARTICOLO 24 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) 27
ARTICOLO 26 - ZONA B "RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO" 31
ARTICOLO 27 - ZONA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE" 34
ARTICOLO 28 - ZONA D "INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" 36
ARTICOLO 29 - ZONA E "AGRICOLA" (ARTICOLO 25 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 S.M.I) 38
ARTICOLO 30 - NUCLEI RURALI 45
ARTICOLO 31 - AREA DI RISPETTO AMBIENTALE A TUTELA DELLA FUTURA ESPANSIONE URBANA (ARA) 46
ARTICOLO 32 - AREEA VERDE PRIVATO 46
ARTICOLO 33 - ZONA F "ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE" 47
ARTICOLO 34 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ 48
ARTICOLO 35 UTILIZZAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE 50
ARTICOLO 36 - VINCOLI SPECIALI E FASCE DI RISPETTO 51
ARTICOLO 36BIS - CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (CIRC. P.G.R. N. 7/LAP/96) 55
ARTICOLO 37 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO - PRESCRIZIONI SPECIFICHE 60

TIT. V - PRESCRIZIONI OPERATIVE 61

ARTICOLO 38 - NORME IN TEMA DI PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE DELLA TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE 61
ARTICOLO 39 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI 63
ARTICOLO 40 - TRASCRIZIONE IN MAPPA 63
ARTICOLO 41 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE 63
ARTICOLO 42 - TRASFERIMENTI DI EDIFICABILITÀ 64
ARTICOLO 43 - MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO 64
ARTICOLO 44 - DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E LE PROCEDURE DI VALUTAZIONE 65
ARTICOLO 45 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI AUTORIZZAZIONI AGLI SCARICHI 65
ARTICOLO 46 - NORME PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E DISCARICHE 65
ARTICOLO 47 – NORME PER LA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA 65
ARTICOLO 48 – SOTTOTETTI 66
ARTICOLO 49 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI 66
ARTICOLO 49BIS – AREE DI RISCHIO INDUSTRIALE 69

VI NORME TRANSITORIE E FINALI 72

ARTICOLO 50 - DECADENZA DEI PERMESSI A COSTRUIRE 72
ARTICOLO 51 – ABROGAZIONE DI NORME 72
ARTICOLO 52 – EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 72
ARTICOLO 53 – FACOLTA' DI DEROGA 72
ARTICOLO 54 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C. 72

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina le trasformazioni del territorio comunale, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n° 1150 s.m.i , del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i , nonché della legge regionale 5 dicembre 1977 n° 56 s.m.i ; inoltre il Piano Regolatore Generale recepisce totalmente le disposizioni, dal Piano Territoriale Regionale e Provinciale vigenti.

2. L'omesso inserimento nelle tavole grafiche di edifici o strutture e opere di qualsiasi tipo non comporta il mancato riconoscimento della loro esistenza, anche l' inserimento di edifici o strutture e opere di qualsiasi tipo difforme dalla realtà non comporta la loro legittimazione in quanto è dato valore preminente alla situazione reale, così come si dimostri essere stata alla data di aggiornamento riportata nelle tavole di progetto.

ARTICOLO 2 – PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Per la determinazione della capacità insediativa residenziale e della relativa crescita edilizia il P.R.G.C. considera il patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente con le relative destinazioni d'uso in atto.

ARTICOLO 3 – ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore è costituito dai seguenti elaborati: (art. 14 Legge Reg. 56/77)

Allegati tecnici:

- **All 1_** Carta di sintesi dei vincoli di pericolosità geomorfologica e carta dell'idoneità all'utilizzazione del territorio comunale - *Scala 1:5.000*;
- **All 2_** Uso del Suolo - *Scala 1:5.000*;
- **All 3_** Stato di fatto degli insediamenti esistenti e relativi vincoli con indicazione dei complessi e degli immobili di valore storico artistico ed ambientale - *Scala 1:5.000*
- **All 4_** Stato di fatto degli insediamenti esistenti e relativi vincoli con indicazione dei complessi e degli immobili di valore storico artistico ed ambientale - Capoluogo *Scala 1:2.000*;
- **All 5_** Stato di fatto: tipologie edilizie e stato di conservazione - *Scala 1:1.500*;
- **All 6_** Stato di fatto degli insediamenti esistenti: principali destinazioni d'uso in atto e dotazione di attrezzature e servizi pubblici – *Scale varie*;
- **All 7_** Stato di fatto degli insediamenti esistenti: tabella riepilogativa delle caratteristiche degli edifici e documentazione fotografica;

Allegati progettuali:

- A: Relazione illustrativa;
- B: Norme di attuazione e Tabelle d'Area;

Tavole di piano:

- **Tav 1_** Destinazioni d'uso del territorio su carta di sintesi - *Scala 1:5.000*;
- **Tav 2_** Il Piano Regolatore Generale del territorio Comunale: azzonamento, destinazioni d'uso e vincoli dei comuni limitrofi su base carta tecnica regionale - *Scala 1:5.000*;
- Tav. 2a - Planimetria sintetica di piano con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini Scala 1:25.000.
- **Tav 3_** Il Piano Regolatore Generale del territorio Comunale - *Scala 1:2.000*:
  - Capoluogo
  - Area industriale di via Pinerolo
  - Frazione Appendini e Cascina Rivalba
- **Tav 4_** Gli sviluppi del piano in relazione ai beni culturali nel capoluogo - *Scala 1:1.000*:

- **Tav. 5 –** Infrastrutture a rete. Stato di fatto e di progetto Scala 1:10.000;

Elaborati geologici
- Relazione Geologico-Tecnica;
- Allegati;
- **Tav. 1** - Carta Geologico-Geomorfologica - Scala 1:10.000;
- **Tav. 2** - Carta Litotecnica e dei Dati Geognostici - Scala 1:10.000;
- **Tav. 3** - Carta Geoidrologica - Scala 1:10.000;
- **Tav. 4** – Carta dell'ultimo evento alluvionale , 13-16 ottobre 2000 - Scala 1:10.000;
- **Tav. 5** - Carta della dinamica fluviale- Scala 1:5.000;
- **Tav. 6** - Carta del reticolo idrografico e delle opere di difesa idraulica - Scala 1:5.000;
- **Tav. 7** - Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Scala 1:5.000;
- Schede di piano – Norme tecniche di attuazione;
- Studio idraulico del tratto del torrente Lemina compreso all'interno dell'abitato do Buriasco
- Relazione tecnica;
- Tavola 1 a - Sezioni trasversali 1, 2, 3, 4, 5, 6, Scala 1:200;
- Tavola 1 b - Sezioni trasversali 7, 8, 9, 10, 11, Scala 1:200;
- Tavola 1 c - Sezioni trasversali 12, 13, 14, 15,16, Scala 1:200;
- Tavola 2 - Carta delle aree inondabili, Scala 1:5.000.

Allegati della procedura VAS:
Documenti – Procedura VAS –art. 13 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. – art. 20 della LR.n. 40/98 e s.m.i.
- Rapporto ambientale in accoglimento delle osservazioni pervenute;
- Relazione finale;

ARTICOLO 4 - FINALITÀ E CONTENUTI

1. Il presente piano è conforme ai disposti della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i ,

2. Il P.R.G.C. rispetta i contenuti di cui all'articolo 12 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i

3. Il nuovo piano regolatore è stato elaborato secondo i seguenti principali obiettivi e criteri:
   a) conservare il carattere agricolo del paese e del suo territorio
   b) mantenere un buon livello di servizi e di "vivibilità" del paese
   c) recuperare e completare funzionalmente i nuclei urbano/rurali minori;
   d) salvaguardare il territorio agricolo evitando il "consumo" di suoli fertili;
   e) regolare lo sviluppo urbano in modo da evitare traumatiche fratture estetico-ambientali tra il costruito esistente ed il nuovo;
   f) collocare le nuove aree residenziali in prossimità del nucleo urbano;
   g) recuperare il patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione agli edifici rurali dimessi e non più utilizzati nel capoluogo e gli edifici più fatiscenti del centro storico;
   h) dotare tutto il territorio antropizzato delle necessarie infrastrutture ove carenti o mancanti;
   i) escludere la previsioni di nuovi insediamenti produttivi (artigianali, industriali o commerciali) ampliando, ove possibile, alcune delle esistenti aree produttive.
   j) messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico;
   k) favorire uno sviluppo residenziale sostenibile rispettoso del valore dei suoli, delle peculiarità agricole del territorio e del valore architettonico ed ambientale del tessuto dell'edificato antico;
   l) tutela e valorizzazione degli ambiti storici rilevanti;
   m) verifica del sistema della viabilità, razionalizzazione e miglioramento del sistema della mobilità nel territorio comunale differenziandolo a seconda degli usi e dell'importanza;
   n) promozioni di azioni tese a sviluppare le attività produttive e artigianali in termini quantitativi e qualitativi in un quadro di sostenibilità ambientale;
   o) promozioni di azioni tese a sviluppare le attività commerciali e terziarie in termini quantitativi e qualitativi;
   p) conservazione e valorizzazione dei valori paesaggistici e ambientali del territorio comunale.

ARTICOLO 5 - EFFICACIA DEL P.R.G.C.- CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'

1. Il P.R.G.C. ha efficacia decennale.

2. Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle schede normative (allegate alle presenti Norme d'Attuazione) sono condizioni generali di edificabilità:
   a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi d'intervento, o l'impegno da parte degli interessati all'edificazione di procedere alla esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del permesso di costruire.
   b) La possibilità di idoneo accesso da strada pubblica o gravata da uso pubblico.
   c) La disponibilità o realizzabilità dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole aree di P.R.G.C.
   d) Le succitate condizioni generali d'insediamento non si applicano agli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia a condizione che gli stessi non comportino la collocazione di nuove destinazioni d'uso con significativo impatto urbanistico.
3. Le aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, sono quelle in cui sia riscontrata la possibilità di allacciamento a tutte le seguenti infrastrutture: idoneo sistema viario pedonale e veicolare; idonea rete di distribuzione idrica idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

ARTICOLO 6 - EDIFICABILITÀ MASSIMA DI UN'AREA, INDICI PARAMETRI URBANISTICI DEFINIZIONI E LESSICO

1. Edificabilità massima di un'area - L'edificabilità massima di un'area è regolata dalle prescrizioni del P.R.G.C. Ove previsto lo strumento urbanistico esecutivo o esiste specifica indicazione nelle schede, l'edificabilità massima è definita dall'indice territoriale, ferma restando la obbligatoria e prioritaria applicazione delle norme che regolano la morfologia degli edifici (regole tipologiche, distanze, allineamenti, numero dei piani e gli utilizzi delle aree libere). Nel caso di intervento edilizio (diretto o conseguente a strumento urbanistico esecutivo) l'edificabilità massima è definita dall'applicazione degli indici fondiari ferma restando la obbligatoria e prioritaria applicazione delle norme che regolano la morfologia degli edifici (regole tipologiche, distanze, allineamenti, numero dei piani e gli utilizzi delle aree libere). Ogni intervento edificatorio vincola la superficie necessaria a soddisfare il parametro di edificabilità fondiaria, computata al netto delle aree per opere di urbanizzative esistenti o previste; tale superficie non può più essere utilizzata per successivi interventi, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà effettuati dopo l'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C.. nei casi specificamente indicati nelle schede d'area sono ammessi aumenti della edificabilità massima fondiaria ove tale misura risulti necessaria per ottenere ampliamenti una-tantum, allineamenti di gronda o la copertura di pareti cieche di edifici preesistenti.

2. Oltre alle definizioni contenute al titolo III del Regolamento Edilizio ed a quelle dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 s.m.i, valgono le seguenti ulteriori definizioni:
   a) Area urbanizzata (AU) - Area nella quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o che siano dotate almeno delle seguenti attrezzature:
      1) idoneo sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggi, in ogni modo pavimentati, entro m. 100 dall'accesso agli edifici; i parcheggi pubblici o asserviti a pubblico uso devono essere direttamente accessibili da strada pubblica o assoggettata a pubblico uso;
      2) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche dimensionali idonee a servire i nuovi insediamenti ammessi;
      3) impianto di fognatura con caratteristiche dimensionali idonee a smaltire gli scarichi indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nelle aree agricole, nei casi in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura urbana nel raggio di 100 mt., è consentito il ricorso alla sub-irrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima

preceduta da fossa tipo IMHOFF con pozzetto di ispezione oppure il pozzo assorbente, nel rispetto delle norme di legge in vigore all'atto del rilascio del permesso per costruire.

4) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
5) impianto di approvvigionamento di energia elettrica con caratteristiche dimensionali idonee a servire i nuovi insediamenti ammessi;

b) superficie permeabile (Sp)
E' la parte della superficie libera del lotto permeabile in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati. Per le parti di terreno pavimentate viene considerata la percentuale corrispondente alla permeabilità che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali. La superficie permeabile dovrà essere piantumata in ragione di un albero di alto fusto ogni 100 mq.

c) Indice di permeabilità (Ip = Sp / Sf o St)
è il rapporto percentuale tra la superficie permeabile e la superficie libera (non copribile) del lotto.

d) Capacità insediativa residenziale (articolo 20 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i)
Ai fini della determinazione della capacità insediativa si assumono i parametri mq/Sul = abitante indicati nelle tabelle d'area.

e) Carico urbanistico (Cu)
E' l'impatto complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato dagli standard per servizi pubblici. (con rif. per queste ultime all'articolo n.21 comma 1 punti 2) e 3) Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i)
L'incremento di carico si verifica ove si modifichino gli utilizzi secondo la seguente classificazione di carichi crescenti: servizi pubblici, agricoli, produttivi (artigianali, industriali) e di deposito (comprese le attività dismesse di qualsiasi genere), residenziali, terziari (comprese le attività turistico - ricettive) e commerciali. Gli effetti dell'incremento di carico in termini di dotazioni di servizi necessari si applicano, oltre a qualsiasi incremento di SUL, anche ai mutamenti di destinazione d'uso che modificano gli utilizzi di SUL in quantità superiore a mq. 150.

f) Esercizio commerciale (Ec)
L'esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.-Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo n.7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio) fatte salve le deroghe di legge. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998 s.m.i., gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono classificati:

1) esercizi di vicinato. Sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 150
2) medie strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 151 e mq. 1.500
3) grandi strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 1.500 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti;

g) Superficie di vendita (Sv)
Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998 s.m.i. e della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie utile lorda ai fini del rilascio del permesso per costruire.
La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.
La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che

costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo n.7 del d.lgs. 114/1998 s.m.i. e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva.
La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.
Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

h) Superficie espositiva (Se)
La superficie espositiva, ai sensi della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012, è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

i) Centro commerciale (Cc)
struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.
Più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive ricavati in più edifici separati da spazi pubblici non costituiscono centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:
- siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo n.51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) siano acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 , garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso;
- le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.
I centri commerciali sono così classificati:
1) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a permesso per costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore;
2) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo n.26 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i , come modificato dalla legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a permesso per costruire che è rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore;
3) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 allegato A della D.C.R. 29.10.1999 N.563-13414 della D.C.R. 23.12.2003 n.347-4251 e della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e

non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

4) centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n. 114/1998.

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo n.19, commi 1 e 3 allegato A della D.C.R. 29.10.1999 N.563-13414 della D.C.R. 23.12.2003 n.347-4251 e della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato.

Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari facenti parte di vie o piazze pubbliche, nelle zone di insediamento commerciale definite localizzazioni commerciali urbane non addensate e urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento.

j) Offerta commerciale

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale, è articolata come segue:

1) offerta alimentare
2) offerta non alimentare o extralimentare
3) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

k) Tipologie di strutture distributive

Si definiscono:

1) Esercizi di vicinato strutture con offerta alimentare extra alimentare o mista con superficie di vendita fino mq. 150.

2) Medie strutture di vendita con 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
M-SAM3:superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500
Medie strutture di vendita con offerta extralimentare:
M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400
M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900
M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500

3) Grandi strutture di vendita con offerta commerciale mista:
G-SM1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 4.500 (comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti);
G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.
G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.
G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.
Grandi strutture di vendita con offerta commerciale extralimentare
G-SE1:superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 3.500
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.
G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq.

4) Centri Commerciali - medie strutture di vendita:
M-CC: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500 (comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti);

5) Centri Commerciali - grandi strutture di vendita
G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.
G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.
G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.
G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

l) Addensamenti commerciali

Sono porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi. In base alla loro posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui sono inseriti, sono classificati come segue:

1) A. 1. Addensamenti storici rilevanti; ambiti commerciali di antica formazione, che si sono

sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati.

2) A. 4. Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli); sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.
3) A. 5. Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali). sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna.

m) Localizzazioni commerciali

localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urano-periferiche non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano - periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale, sono classificati come segue:

1) L. 1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate; sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, lambite o percorse da assi viari di livello urbano.

n) Allevamenti animali

Sono considerati allevamenti aziendali quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame è prodotta in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le produzioni aziendali, espresse in "unità foraggere" (U.F.) risultano così definite:

UNITA' FORAGGERE PRODUCIBILI PER ETTARO

Mais granella (irriguo)	U.F.	10.000
Mais granella (asciutto)	U.F.	6.000
Orzo - segale granella	U.F.	7.300
Silo mais in coltura principale	U.F.	15.000
Silo mais in 2° raccolto	U.F.	10.000
Pastone di mais	U.F.	9.750
Erbaio e prato irriguo in coltura principale	U.F.	6.000
Erbaio e prato irriguo in 2ø raccolto	U.F.	3.200
Prato asciutto	U.F.	2.500
Prato pascolo	U.F.	1.500
Alpe	U.F.	700

La conversione in capi adulti (Unità Bovina Adulta) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevano a 2.500 unità foraggere (U.F.). Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

	U.B.A.	Peso (q.li)
Vacche	1,00	5,00
Vitelli scolastrati	0,10	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,30	1,50
Vitelli (6-12 mesi)	0,45	2,30
Vitelli con più di 1 anno : - macello.	0,70	3,80
Vitelli con più di 1 anno : - allevamento	0,60	3,00
Vitelli con più di 2 anni : - macello	0,90	4.80
Vitelli con più di 2 anni : - allevamento	0,75	4,00
Tori e torelli di riproduzione	0,70	5,00
Verri	0,30	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.per ogni scrofa presente in ciclo	0,60	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50.per ogni scrofa presente in ciclo	0,80	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 120 kg.per ogni scrofa presente in ciclo	1,50	6,70
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.per ogni scrofa presente in ciclo	2,40	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso per ogni capo presente	0,20	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg	0,06	0,30
Ovini	0,10	0,40
Caprini	0,10	0,30
Equini	0,60	4,00
Polli da carne	0,006	1,50 (x100 capi)
Galline ovaiole	0,013	1,80 (x100 capi)
Conigli	0,010	1,80 (x100 capi)
Faraone	0,006	1,50 (x100 capi)
Tacchini	0,040	8 (x100 capi)

Non è considerato allevamento:
1) la detenzione, in ambito urbano, di singoli o piccoli gruppi di animali da cortile previa comunicazione al Servizio Veterinario dell'AUSL competente per territorio;
2) la detenzione di animali domestici "da compagnia" non destinati all'alimentazione umana o di quelli utilizzati per attività sportive sempre che non siano detenuti in numero superiore a tre fattrici o dieci cuccioli l'anno di animali di piccola taglia (cani, gatti, ecc..) ed in numero non superiore a due per gli animali di grande taglia (cavalli, ecc..)

o) Peso vivo allevato (Pva)
Quantità di bestiame allevata espressa in quintali.

p) Verde privato
E' la tipologia di verde delle aree di pertinenza nel concentrico urbano e nelle aree di trasformazione; deve servire a garantire, sul lotto di pertinenza degli edifici, una superficie permeabile nella misura minima stabilita dalle tabelle delle singole aree, alla voce "verde privato".

q) Area pubblica (Ap)
E' la zona da cedere interamente al Comune per servizi e attrezzature pubbliche all'interno delle aree di trasformazione urbanistica.

r) Porticato, tettoia
Porticato: spazio utile definito da una o due pareti verticali, una pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, posto in aderenza ad edificio principale.
I porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione ove ammesso dal P.R.G.C, sono considerati volume esistente quando sono chiusi da almeno tre lati.
Tettoia: edificio isolato costituito da copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che

rimane prevalentemente aperto sui lati.

s) Sottotetto Abitabile (S.A.)

Il piano sottotetto è abitabile e compreso nel computo della superficie utile lorda della costruzione quando l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non è inferiore a m 2,40 (misurata dal piano di calpestio del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, sino all'intradosso del solaio inclinato della falda di copertura, senza tener conto di eventuali interposizioni di solette intermedie tra tali solai principali). Se l'altezza media, come sopra computata, è compresa tra metri 2,39 e metri 2,20, lo spazio relativo è considerato locale accessorio o di servizio, in tale caso la SUL è computa per la metà (50%). La verifica dell'altezza media deve essere sempre effettuata quando l'altezza interna del sottotetto supera almeno in un punto mt.1,40. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media e' calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso. Il locale sottotetto non è abitabile quando non dispone di conveniente accesso ed è raggiungibile solamente a mezzo botola con scala retrattile o asportabile, non dispone di impianti tecnologici, non è dotato di aperture dirette quali finestre o abbaini, non dispone di partizioni o divisori interni, è dotato di illuminazione naturale proveniente da aperture sulla falda inclinata del tetto con una superficie non superiore a 1/25 della superficie in pianta del piano sottotetto.

t) Bassi fabbricati (BF)

Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa con destinazione al servizio della residenza (box auto, deposito, ecc.) e delle altre destinazioni consentite nelle singole zone, che si elevi per un'altezza non superiore a m. 3 dal piano di campagna alla linea di gronda e metri 4,00 al colmo, tetto a una o due falde, realizzato con copertura in manto di tegole curve o portoghesi in laterizio, o lastre in pietra, o lastre ondulate colore rosso-cotto. Per edifici è ad una sola falda l'altezza si misura rispetto alla parte più elevata del tetto. I bassi fabbricati sono computati nella superficie coperta e non nella superficie utile lorda (SUL). In qualsiasi area del P.R.G.C. i bassi fabbricati possono essere ubicati sui confini di proprietà ed in aderenza agli edifici circostanti. Se distaccati dai confini di proprietà la distanza da questi ultimi non potrà essere inferiore a m. 3. Sono fatte salve prescrizioni diverse da quanto sopra eventualmente contenute nella scheda delle singole aree e negli strumenti urbanistici esecutivi. E' consentito realizzare la copertura piana qualora si tratti di bassi fabbricati seminterrati o interrati la cui copertura venga raccordata col terreno, ricoperta di terra o inerbita, o qualora sopra di essa venga realizzato un pergolato, intendendosi con ciò una struttura lignea o metallica di supporto a specie vegetali rampicanti. Nel caso di costruzioni interrate, esse non vengono conteggiate nella superficie coperta. Si considerano costruzioni interrate quelle che non emergono dal piano di campagna originario per più di 50 cm.

u) Verande

Volume accessorio con superficie di pavimento non superiore a mq 9 per ogni unità immobiliare. La realizzazione è ammessa, in deroga agli indici di edificabilità del piano, ed a condizione che sia presentato un progetto unitario relativo a tutto l'edificio al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure. Nel caso di fabbricazione a corte chiusa tali opere possono riguardare le sole fronti verso il cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie devono essere osservati i disposti del Regolamento edilizio nonché i seguenti requisiti:

1) La superficie finestrata di ciascun locale che si affaccia sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che hanno affaccio sulla medesima.

2) Le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.

3) I servizi igienici che si aprono sulle verande devono essere muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera.

4) Non possono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano.

5) Non possono essere installati nelle verande corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

v) Impianti"a terra"

Per impianto a terra si intende qualsiasi impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili non installato su manufatti destinati all'abitazione, ad attività produttive, a servizi o su accessori della residenza.

w) Sistemi solari passivi

sistemi a guadagno diretto cioè realizzati mediante superfici vetrate captanti e massa termica interna all'ambiente, quali verande ottenute dalla chiusura di balconi e porticati, serre solari formanti spazi chiusi non climatizzati, ottenuti dalla chiusura con vetrate trasparenti, oppure sistemi di guadagno indiretto e/o isolato realizzati medianti superfici vetrate captanti anteposte ad una massa di accumulo o parete solare.

x) Serre solari

devono avere le seguenti caratteristiche:

Non possono essere locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).

1) Devono essere annesse ed integrate all'edificio principale.

2) La finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

3) La struttura di chiusura deve essere trasparente, fatto salvo l'ingombro di quella di supporto, può essere dotata di muri di accumulo termico.

4) Deve essere apribile ed ombreggiabile, dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo.

ARTICOLO 7 - DISTANZE E ALTEZZE

1. Distanze - Valgono le definizioni contenute nel regolamento edilizio.

2. Distanze dai confini – sono indicate nelle schede di zona. La distanza dai confini può essere derogata in presenza di atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, sottoscritto dal proprietario confinante, o altro soggetto avente titolo sul fondo confinante, in cui questo si obblighi a rispettare, nell'edificazione sul suo fondo, le norme sulla distanza tra fabbricati, come previste nelle schede delle varie aree.

3. Distanze tra fabbricati:
   a) La distanza minima tra fabbricati è pari all'altezza dell'edificio più alto, ai sensi dell'articolo n. 9 punto 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 s.m.i , emanato in esecuzione dell'articolo n.17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 s.m.i è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate.
   b) Nel caso di pareti cieche o in cui vi siano esclusivamente aperture di locali accessori la distanza tra i fabbricati, o tra pareti di uno stesso fabbricato, potrà essere derogata sino ad un minimo di m. 5,00, rispettando solo la distanza dai confini di proprietà. In alternativa, nel caso di pareti prive completamente di aperture, si potrà edificare in aderenza, anche se non esplicitamente previsto dalle norme di area.
   c) La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, compreso marciapiedi e piste ciclabili, maggiorata di:
      b1) mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiori a mt. 7,00;
      b2) mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
      b3) mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.
   d) Nel caso in cui le distanze tra i fabbricati, come sopra calcolate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
   e) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate tra edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.
   f) E' ammessa la costruzione in aderenza su confine edificato e limitatamente all'altezza già edificata; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purché l'intervento sia oggetto di permessi rilasciati contestualmente e sottoscritti dalle parti interessate.
   g) Sono esclusi dai limiti delle distanze minime le cabine elettriche ed altri impianti tecnologici.
   h) Le distanze minime tra pareti, o parti di parete, in cui vi sono aperture di locali di abitazione sono inderogabili.

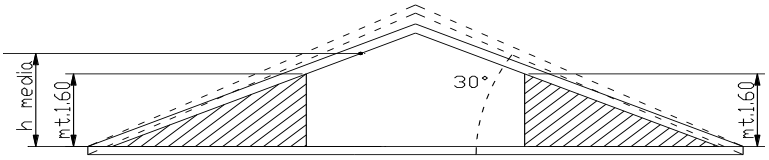
4. Distanze da corsi d'acqua:
   a) Lungo le sponde del torrente Lemina è vietata ogni nuova edificazione, altroché le relative opere

di urbanizzazione per una fascia dal limite del demanio di almeno m. 100 nei tratti non arginati e metri 25 in quelli arginati.

b) Lungo le sponde dei canali artificiali e del reticolato idrico minore, considerati arginati ai sensi dell'art. 29 comma 1 lettera c) della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i , è vietata ogni nuova edificazione, oltroché le relative opere di urbanizzazione per una fascia di metri 12,5 dal piede esterno degli argini maestri o dal ciglio di sponda; salvo diverse indicazioni grafiche delle tavole del P.R.G.C.

c) In tutto il territorio comunale, le recinzioni lungo le sponde dei torrenti e dei canali devono consentire il passaggio per la manutenzione ed essere costruite a non meno di mt. 5 dal ciglio superiore della sponda o dell'argine o dal limite demaniale del canale. (art.14 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (PAI) adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n. 18/2001 del 26.4.2001 e approvato con DPCM il 24.05.2001 e successive modifiche ed integrazioni).

5. Altezze
   a) Valgono le definizioni contenute negli articoli n. 13 e 14 del regolamento edilizio.
   b) La misura di altezza degli edifici viene disciplinata dalle norme delle singole zone.
   c) Oltre alla massima altezza consentita è ammessa solo la costruzione delle coperture e di eventuali volumi tecnici. Le coperture dovranno essere comprese nella inclinata di 30° impostate, all'altezza consentita, con aggetto massimo di mt. 1.00 dal filo di fabbricazione.



ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'urbanizzazione è il complesso di opere occorrenti per la formazione di infrastrutture atte a rendere un area urbanizzata (art.6, comma 2, punto (a della presenti norme).

2. L'articolo n. 51 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i classifica le opere di urbanizzazione nel seguente modo:
   a) Opere di urbanizzazione primaria:
      1) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
      2) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico; impianti a fune di arroccamento, riconosciuti di pubblica utilità;
      3) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
      4) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
      5) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
      6) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
      7) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);
   b) Opere di urbanizzazione secondaria:
      1) asili nido e scuole materne;
      2) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
      3) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
      4) edifici per il culto;

5) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
6) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

c) Opere di urbanizzazione indotta:
1) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
2) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
3) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
4) impianti tecnici di interesse comunale o sovra-comunale;
5) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
6) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
7) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.
8) reti di comunicazione telematiche.

ARTICOLO 9 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Si richiamano integralmente le definizioni di cui all'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i
Inoltre si definiscono:
a) Ampliamento - Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare l'esistente con l'estensione del fabbricato in senso orizzontale, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati. Gli ampliamenti sono eseguiti nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G. relative ad allineamenti, altezze massime e devono rispettare le norme sulle confrontanze e distanze dai confini.
b) Sopraelevazione - Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare l'esistente mediante l'estensione del fabbricato in senso verticale. Le sopraelevazioni sono eseguite nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G. relative ad allineamenti ed altezze, e devono rispettare le norme su confrontanze e distanze dai confini. Non è considerata sopraelevazione l'adeguamento delle altezze interpiano ai disposti del D.M. 1975 s.m.i e la variazione di quota dell'imposta delle coperture generata dall'adeguamento statico-tecnologico delle strutture.
c) Mutamento di destinazione d'uso, sono possibili nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite dal P.R.G.C.. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella contenuta nel Permesso per Costruire (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia) rilasciato ai sensi di legge; in assenza o per l'indeterminazione di tali atti essa è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi citati può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino una tantum più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino una tantum i 30 mq. per ogni unità immobiliare e il mutamento sia comunicato all'amministrazione comunale. Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comporti aumento di Carico urbanistico (Cu) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

3. Nei casi di crollo accidentale, di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, di tutela della pubblica incolumità di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. certificati da perizia asseverata da tecnico abilitato, è consentita la ricostruzione di uguale superficie utile lorda (SUL) sullo stesso sedime e con la stessa sagoma e destinazione dell'edificio originario, quand'anche questa risultasse superiore a quella derivante dall'applicazione delle norme e degli indici di edificabilità; purché non in contrasto con i disposti dell'articolo n.136 del D.P.R. n.42/04 e non sia inserito in aree di particolare pregio ambientale. Nel caso di edifici vincolati la ricostruzione deve essere autorizzata dagli organismi o enti all'uopo preposti

4. La demolizione è consentita, previo rilievo dell'immobile con specificate le destinazioni d'uso in atto. E' consentito il mantenimento della capacità edificatoria, nel periodo di validità del piano, ma il diritto deve essere indicato specificatamente nel provvedimento del permesso per costruire che autorizza la demolizione. Il comune può altresì determinare tempi inferiori per il mantenimento del diritto edificatorio, può altresì imporre arretramenti dalle infrastrutture pubbliche e richiedere allineamenti.

ARTICOLO 10 - DEFINIZIONI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Continua aperta ©
   Si definisce come tipologia continua aperta il complesso di fabbricati a forma lineare, cioè frontespizio laterale contro frontespizio laterale, realizzati anche sui confini di proprietà, con le facciate principali prospicienti spazi pubblici o privati, a manica semplice o doppia (non superiore a m. 12), compresi gli sporti ed i risvolti, e con distacco minimo tra le facciate o fronti principali dei fabbricati,

2. Isolata (I)
   Si definisce tipologia isolata quella costituita da fabbricati le cui dimensioni in pianta sono simili su entrambi gli assi. non ha un rapporto diretto con la strada, per cui l'impianto planimetrico della casa non è vincolato al lotto edificabile. Dotata di un giardino che varia in dimensioni in funzione della ampiezza del lotto, edificio a uno o due piani fuori terra. All'interno del lotto possono trovarsi anche corpi di servizio e autorimesse.

3. edificio in linea (allegato 1)
   è composto da una tipologia continua aperta a manica prevalentemente semplice, con giardino recintato a due o tre piani fuori terra con posto auto ricavato all'interno della manica o nello spazio aperto

4. Edificio a corpi trasversali (allegato 1)
   Formato da edificio in linea a manica semplice con innestato un corpo trasversale che ospita spazi aperti-coperti utilizzabili anche per autorimessa o locali accessori.

5. Edificio a corpi contrapposti (allegato 1)
   Formato da due edifici in linea a manica semplice, con interposto giardino o cortile. La manica principale a due o tre piani fuori terra, utilizzata per la residenza, la manica minore, ad un piano fuori terra, utilizzata per le autorimesse o i locali accessori

ARTICOLO 11 - STANDARDS URBANISTICI (articolo 21, 22 Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i)

1. Il P.R.G.C. deve assicurare una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici.

2. Per le zone residenziali di nuovo impianto (zone C), in sede di formazione di Piano Esecutivo Convenzionato, la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq/ab. Sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G.C.

3. Per le zone residenziali di completamento (zone B), per interventi di nuove edificazioni, mutamento di destinazione d'uso, ampliamento, ricostruzioni, la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in complessivi mq/ab.25 dei quali almeno mq.5 per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

4. Per interventi di ristrutturazione edilizia nelle zone A e B la dotazione minima complessiva delle

aree per servizi sociali è stabilita in mq. 5 per abitante da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

5. Per le zone con destinazione di commercio al dettaglio (articolo n.4 d.lgs. 114/98) valgono i parametri fissati dalla L.R. 28/99 s.m.i.così come modificata dalla Legge regionale n. 37 del 30.12.2003 s.m.i. e dalla DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.
   a) per gli esercizi di vicinato di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.
   b) Per gli esercizi di vicinato di nuovo impianto all'interno dei centri storici (individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo n. 24 sub 1) Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i soggetti ad interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e di completamento di cui alle lettere e) ed f) del 3° comma dell'articolo n.13, Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i , la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.
   c) Per le medie e grandi strutture di vendita, ai sensi dell'articolo n.21, secondo comma della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i , come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i , come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella allegata; la restante quota può essere reperita in aree private. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
      1) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
      2) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO

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

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo .
(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.
(***) N' è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

Non è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

d) La presenza contemporanea di attività di vendita al dettaglio e di altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977 s.m.i. relativo alle attività extra commerciali da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La presenza, in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo secondo le previsioni della specifica normativa di settore.
e) La presenza in una zona di insediamento commerciale di multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo secondo le previsioni della specifica normativa di settore.
f) Per gli esercizi di vicinato e le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A. 1.) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto
g) Per il trasferimento degli esercizi commerciali ai sensi dell'articolo 15 commi 13, 14, 16 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.
h) Per l'ampliamento degli esercizi commerciali ai sensi dell'articolo 15 commi 7, 9 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane.
i) Le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali, nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale dovranno essere dotate di idonea alberatura di alto fusto in misura di un albero ogni tre posti a parcheggio (nel caso di parcheggi a pettine) oppure ogni sei posti (nel caso di parcheggi a doppio pettine), ad esclusione dei parcheggi pluripiano; tutte le aree a parcheggio.
j) Negli insediamenti commerciali esistenti, in assenza di specifiche indicazioni, si definisce come superficie di vendita (ai fini dell'applicazione degli standard e degli oneri concessi) una superficie pari ad almeno il 50% della SUL complessiva (compresi magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, spazi distributivi e servizi costituenti SLP), esclusi i casi di superficie di vendita annessa ad attività produttive o artigianali. Gli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia) delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, la superficie di vendita ai fini dell'applicazione degli standard, è calcolata pari alla superficie massima dell'esercizio di vicinato.
k) Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.
l) Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi per costruire anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione.

6. Per le zone a carattere produttivo, artigianale, industriale o similari di nuovo impianto, la dotazione minima per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata, almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio.

7. Per le zone a carattere produttivo, artigianale, industriale o similari di riordino, di completamento, ampliamento, ristrutturazione la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria, almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio.

8. Per le zone a carattere direzionale e turistico-ricettivo e somministrazione di nuovo impianto, la dotazione minima per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, è stabilita nella misura del 100% della superficie utile lorda a tale scopo destinata, almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio. Per gli insediamenti turistico-ricettivi dovrà essere previsto n.1,25 posti auto per ogni camera.

9. Per le zone a carattere direzionale e turistico-ricettivo e somministrazione di riordino, di completamento, ampliamento, ristrutturazione, la dotazione minima è stabilita nella misura del 80% della superficie utile lorda a tale scopo destinata , almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio. Per gli insediamenti turistico-ricettivi dovrà essere previsto n. 1,25 posti auto per ogni camera

10. Per il dimensionamento e la verifica degli standards minimi residenziali sopra riportati, si adotta la capacità insediativa residenziale pari a mq. 40,00 di superficie utile lorda (SUL) ad ogni abitante da insediabile.

11. La dotazione minima di aree per servizi deve essere garantita in tutti i casi in cui gli interventi comportino un aumento degli abitanti insediabili per realizzazione di nuova superficie residenziale (anche nel caso in cui tale nuova superficie derivi da un mutamento di destinazione d'uso).

12. Le aree per servizi pubblici indicati negli elaborati grafici di P.R.G.C. devono sempre essere cedute o asservite a pubblico uso.

13. Tabella riassuntiva degli standard urbanistici - Dotazione minima complessiva delle aree per servizi

Aree urbanistiche	**25 mq/ab**			**5 mq/ab**		
A	N					
B	N	Ric	A	M	Ris	
C	N		A			
E				M	Ris	

N – nuova costruzione
Ric – ricostruzioni
A – ampliamenti
M – mutamento destinazione uso
Ris – ristrutturazione

Articolo 12 - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

1. La monetizzazione degli standard a favore di un apposito fondo comunale vincolato al reperimento delle aree necessarie per all'attuazione dei servizi previsti dal P.R.G.C. è ammessa ove prevista dalle presenti norme di attuazione ed a giudizio di quando ritenuto conveniente dall'Amministrazione Comunale.

2. Con apposita deliberazione, tenuto conto delle disposizioni legislative vigenti, verranno disciplinate le modalità ed i limiti alla monetizzazione degli standard.

3. Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico non sono monetizzabili, è comunque possibile monetizzare aree per parcheggi di dimensioni inferiori a 26 mq. (1 posto auto = 26 mq di parcheggio).

4. E' consentita nelle zone "A" (centri storici), in alternativa alla realizzazione dei parcheggi, la monetizzazione della dotazione, (a discrezione dell'Amministrazione comunale) in presenza di situazioni particolari quali la necessità di preservare un specifico tessuto urbanistico-edilizio o nell'evidente impossibilità di reperire parte delle aree necessarie

5. In tutte le aree è consentita la monetizzazione totale o parziale degli standard urbanistici alle seguenti condizioni:

a) siano aree di ridotte dimensioni tali da rendere scarso l'interesse pubblico all'acquisizione
b) siano aree ubicate in zone in cui sia difficile una funzionale utilizzazione a standards della stessa.

6. Per l'apertura di esercizi di vicinato e di medie superfici di vendita ai sensi dell'articolo 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, comma 4, per i trasferimenti di grandi e medie superfici di vendita ai sensi dei commi 13, 14 e 16, per ampliamento di medie e grandi strutture di vendita ai sensi dei commi 7 e 9, è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.

7. Non è ammessa la monetizzazione di standard specificatamente indicati nella cartografia di P.R.G.C.

8. L'accertamento della sussistenza delle condizioni previste ai punti 4) e 5) precedenti e l'assenso alla monetizzazione avverranno da parte della Giunta Comunale.

ARTICOLO 13 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE

1. In tutti gli interventi di ristrutturazione, mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti e nuove costruzioni dovranno essere riservati, in applicazione della legge 24.3.89 n. 122 s.m.i , spazi per parcheggi privati e autorimesse nella seguente misura minima:
   a) Destinazioni residenziali, direzionali e commerciali, per lo svago (cinema, ristoranti, ecc.), turistico-ricettive, scuole di ogni ordine e grado: 1 mq. ogni 3,3 mq. di SLP; per gli insediamenti commerciali è fatto salvo quanto prescritto dal D.L.vo 114/98, LR 28/99 così come modificata dalla Legge regionale n. 37 del 30.12.2003 e dalla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 così come modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 ed infine dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006.
   b) edifici industriali: 10% della superficie fondiaria.

2. Le norme di cui al 1° comma si applicano per tutti gli interventi edilizi che comportano aumento di carico urbanistico.

3. Le autorimesse esistenti, purché regolarmente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti Norme.

4. L'area destinata a parcheggio privato deve avere una forma razionale per l'utilizzo e può essere anche disposta su diversi livelli entro o fuori terra.

5. Gli spazi di parcheggio privato costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli n.817, n.818 e n.819 del Codice Civile.

6. I nuovi parcheggi da realizzarsi in terrapieno dovranno avere Indice di Permeabilità minimo pari ad almeno il 50% della superficie a tale scopo destinata.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

ARTICOLO 14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il P.R.G.C. si attua per intervento edilizio diretto, alle condizioni specificate nelle singole zone e sottozone omogenee, e per intervento urbanistico preventivo nelle zone di nuovo impianto o nelle zone di recupero.

ARTICOLO 15 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

1. Nelle aree nelle quali sia specificatamente previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione è condizionata alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Tali strumenti possono essere sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata.

2. Ai sensi dell'articolo n. 32 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
   a) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i ;
   b) i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;
   c) piano per insediamenti produttivi;
   d) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457;
   e) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa ed obbligatori;
   f) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all' articolo 47 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i
   g) programmi complessi (L.R. n. 18/96)

ARTICOLO 16 - PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) (artt.38, 39 40 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i)

1. Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee, è formato ed approvato seguendo i disposti dell'articolo n. 40 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i . Le aree da sottoporre a Piano Particolareggiato sono delimitate dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale.

2. I contenuti sono definiti dall'articolo n. 38 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i

3. Il Piano Particolareggiato, oltre agli elaborati definiti dall'articolo n.39 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i deve avere i seguenti ulteriori elementi costitutivi:
   a) studio di inserimento ambientale dell'intervento edilizio con immagini fotorealistiche e viste tridimensionali.

ARTICOLO 17 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) (articolo 41 Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i)

1. Il Piano Per l'Edilizia Economico Popolare è redatto dal Comune ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e 22/10/1971 n. 865 successive modificazioni ed integrazioni.

2. Per l'efficacia di tali piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi, si applicano le norme stabilite dalle citate leggi oltreché dalla legge 27 giugno 1974, n. 247, con le estensioni apportate dalla L.R. 19 febbraio 1982 n. 6 s.m.i .

3. Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei Piani si applicano le norme

di cui agli artt. 39, 40 e 41 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 18 - PIANO DI RECUPERO (P.d.R.) (articolo 41BIS Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i)

1. I Piani di Recupero (in seguito abbreviati P.d.R.) sono redatti nelle aree individuate in cartografia di P.R.G.C. quali zone di recupero ai sensi dell'articolo n. 27 della L. 5.8.78 N° 457 s.m.i e dall'articolo n.12 comma 2 punto 7 bis della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i nonché dalle successive determinazioni assunte dalla pubblica amministrazione con deliberazioni di Consiglio Comunale, nei seguenti casi:
   a) per gli interventi che la Pubblica Amministrazione. intende eseguire direttamente e non, per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. n.28 e n.30, della L. 457/1978 s.m.i ;
   b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
   c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

2. Il piano di recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite dagli articoli n.28 e n.30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 s.m.i e n.41 bis della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i ;

3. Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto. In assenza di Piano di Recupero saranno possibili, fino ad una nuova individuazione, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 con esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso.

4. Il piano di recupero deve contenere:
   a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
   b) la prescrizione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
   c) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
   d) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
   e) l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
   f) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.
   g) Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'articolo n.39 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i per il piano particolareggiato, inoltre deve avere uno studio di inserimento ambientale dell'intervento edilizio con immagini fotorealistiche e viste tridimensionali.

5. Il P.d.R. deve documentare l'effetto degli interventi di recupero quanto a:
   a) rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
   b) congruenza con la preesistenza delle funzioni terziarie di nuova introduzione e qualità ambientale delle funzioni residenziali,
   c) accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
   d) organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
   e) continuità con il tessuto urbano circostante.
   f) le analisi debbono documentare, anche fotograficamente, i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
   g) il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro congruenza con il tessuto edilizio preesistente e circostante.

6. I proprietari di immobili compresi nei piani di recupero rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero anche con modificazioni ai tipi di intervento previsti dal P.R.G.C., ai sensi del comma 12 dell'articolo n.17 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i . I Piani di Recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del presente articolo .

7. Nella redazione dei piani di recupero è consentita, qualora la Pubblica Amministrazione ne ravvisi l'opportunità, la deroga alle prescrizioni del comma 5 dell'articolo n.11 delle Norme di Attuazione, per procedere alla monetizzazione di quota delle aree per pubblici servizi non reperibili all'interno del P.d.R. stesso purché:
   a) siano comunque reperite le aree di standard per parcheggi pubblici;
   b) siano comunque realizzate e cedute tutte le opere o infrastrutture individuate nella cartografia di P.R.G.C. o indicate nelle schede d'area, per la parte di pertinenza dei lotti afferenti al Piano esecutivo.

8. Ove, nell'ambito della edificabilità ammessa per la zona, il Piano di recupero preveda interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione (o sostituzione edilizia) con cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (CU), o di nuova costruzione a destinazione residenziale o terziaria, vanno osservate le seguenti prescrizioni:
   a) deve essere esperita la dotazione di servizi di standard pari a mq. 25 per abitante insediabile e pari all'80% della SUL destinata ad usi commerciali o direzionali e turistici-ricettivi; per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/98 s.m.i , con superficie di vendita superiore a mq. 150, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/98 s.m.i ; negli interventi previsti si dovrà applicare lo standard maggiore tra quelli contemplati dalla presente norma. Inoltre dovrà essere reperita la dotazione di parcheggi privati prevista dalla L. n.122/89 s.m.i . Tali dotazioni di servizi fanno riferimento alla nuova SUL (o alla SUL con nuovi usi di maggior carico urbanistico), derivante dagli interventi di cui sopra; tali dotazioni sono ulteriori rispetto a quelle eventualmente previste nella cartografia di P.R.G.C. o nelle schede d'area, che sono comunque da realizzare per quanto di pertinenza del P.d.R.;
   b) l'intervento deve essere prioritariamente orientato a massimizzare le indicazioni complessive del P.R.G.C. e del R.E., quanto a:
      1) rispetto della morfologia e delle condizioni insediative dell'area,
      2) qualità ambientale delle funzioni residenziali,
      3) rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
      4) accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
      5) organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
      6)continuità con il tessuto urbano circostante o previsto.
   c) devono essere rispettati i limiti di altezza massima, di distanza tra fabbricati e dai confini, almeno per la parte modificata delle sagome degli edifici.

ARTICOLO 19 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) (articolo 42 LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N.56 s.m.i)

1. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i , si forma in zone non edificate come in zone già interessate da insediamenti produttivi.

2. In entrambi i casi il Piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

3. Le aree comprese nel P.I.P. sono espropriate e cedute in diritto di proprietà nella misura del 50% e in diritto di superficie per il restante 50%.

4. I Piani per Insediamenti Produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale, hanno valore di Piano Particolareggiato ed i contenuti sono quelli descritti nel precedente articolo n.16 ed efficacia per 10 anni a partire dalla data della loro esecutività.

ARTICOLO 20 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) (artt. 43, 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i) PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (P.E.C.O.) (articolo 44 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i)

1. Ove indicato dal P.R.G.C., gli interventi edilizi sono vincolati alla preventiva approvazione di piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.), i proprietari, singoli o associati che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo o da uno dei suoi comparti, ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 18/1996, possono presentare al comune progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti.

2. Il P.E.C. deve contenere le seguenti indicazioni:
   a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
   b) l'individuazione degli immobili da dismettere al Comune e le modalità di realizzazione delle infrastrutture pubbliche;
   c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione della unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuati con le relative precisazioni plano-volumetriche e la verifica del rispetto delle condizioni di cui ai successivi commi ;
   e) l'eventuale individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
   f) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di realizzazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dovranno essere realizzate nel triennio successivo alla stipula della convenzione edilizia.

3. Sono espressamente richiamati, a tale riguardo, gli articoli n. 43, 44 e 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

4. I P.E.C. sono prescritti in tutte le aree indicate dal P.R.G.C. con l'osservanza dei vincoli e degli standards edilizi stabiliti per ciascuna area e precisati nelle tabelle allegate alle presenti norme tecniche d'attuazione.

5. La localizzazione delle aree per servizi indicate nelle tavole del P.R.G.C., eventualmente comprese nell'area di P.E.C., può essere modificata ove risulti migliorabile;

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

7. L'intervento previsto nell'ambito del P.E.C. deve essere prioritariamente orientato a massimizzare le indicazioni complessive del P.R.G.C.. e del Regolamento Edilizio, quanto a:
   a) rispetto della morfologia e delle condizioni insediative dell'area,
   b) qualità ambientale delle funzioni residenziali,
   c) rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
   d) accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
   e) organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
   f) continuità con il tessuto urbano circostante o previsto.

   Inoltre non deve pregiudicare, per la forma e la posizione, la formazione di altri strumenti esecutivi nell'ambito della stessa zona.

8. Il pieno utilizzo degli indici di edificabilità è comunque secondario rispetto all'osservanza delle prescrizioni di cui al presente articolo.

9. La superficie minima dei P.E.C. è indicata, per le singole aree, nelle tabelle allegate alle presenti norme tecniche d'attuazione e con riferimento alla delimitazione delle sub-aree di intervento indicata

dalle tavole di uso del suolo, dove non indicata il P.E.C. si intende esteso all'intera zona urbanistica.

10. Le aree del demanio pubblico non concorrono al calcolo della superficie territoriale ed alla formazione della capacità edificatoria del Piano Esecutivo Convenzionato.

11. Nelle aree residenziali, il conteggio della SUL edificabile, verrà effettuato tenuto conto che il dimensionamento del piano è riferito a parametri territoriali, moltiplicando l'indice di densità territoriale per la superficie territoriale, per cui sarà ammesso il trasferimento di SUL dalle aree da cedere per strade, viali e servizi pubblici a quelle edificabili.

12. L'indice di edificabilità fondiaria, nelle aree soggette a P.E.C., costituisce un massimo che non può essere superato. Le aree asservite, in applicazione dell'articolo n.21 Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i , non sono utilizzabili per la determinazione della SUL con gli indici di densità fondiaria.

13. La SUL trasferita rimane di proprietà del proprietario del terreno dismesso, il quale potrà disporne, nell'ambito del P.E.C., nei limiti delle densità fondiarie stabilite nelle tabelle di area.

14. La Convenzione deve prevedere che la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, i relativi allacciamenti, i parcheggi pubblici e le aree verdi di vicinato, avvenga senza oneri per il Comune. Su richiesta della Pubblica Amministrazione, e sulla base di un programma generale di manutenzione delle aree pubbliche, e di costi unitari di riferimento in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, la convenzione può prevedere, l'impegno dei contraenti privati alla manutenzione delle aree per servizi d'uso pubblico.

15. Nelle zone B e C, ove la specificità del sito, delle preesistenze al contorno o all'interno, delle condizioni ambientali lo impongano, la Pubblica Amministrazione può richiedere, previa deliberazione di Consiglio Comunale, che la proposta di P.E.C. venga convertita in Piano di recupero di iniziativa privata, con riferimento agli esiti di qualificazione ambientale e storico-culturale che ciò comporta. In tali casi si applica in toto la procedura di cui all'articolo n.18, ferma restando la capacità insediativa e le altre indicazioni contenute nelle schede d'area allegata alle N.T.A.

16. E' consentita, qualora la Pubblica Amministrazione ne ravvisi l'opportunità, la deroga alle prescrizioni dell'articolo n. 11 delle Norme di Attuazione onde procedere alla monetizzazione di quota delle aree per pubblici servizi non reperibili all'interno del P.E.C. stesso, individuato con la procedura di cui al comma precedente, purché:
    a) siano comunque reperite nell'ambito del PEC le aree di standard per parcheggi pubblici;
    b) siano già individuate, nell'ambito urbano in cui si situa l'intervento, le aree da destinare ai servizi che avrebbero dovuto trovare localizzazione nel Piano di recupero;

17. siano comunque realizzate e cedute tutte le opere o infrastrutture individuate nella cartografia di P.R.G.C. o indicate nelle schede d'area, per la parte afferente il Piano Esecutivo Convenzionato.

18. L'edificazione di lotti appartenenti ad un piano esecutivo convenzionato che risultano ancora inedificati allo scadere della convenzione edilizia della quale siano stati assolti tutti gli obblighi è subordinata alla corresponsione del doppio degli oneri concessori in vigore al momento del rilascio del permesso per costruire, fatta salva la conformità dell'intervento edilizio con i contenuti progettuali e disciplinari del PEC di cui al presente piano assumerà l'efficacia

19. Nelle porzioni di territorio per le quali il P.R.G.C. preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato obbligatorio, i proprietari di immobili singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto di piano esecutivo, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo convenzionato entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.

20. Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'articolo 39 della L.R. 56/77 s.m.i.,ed è assoggettato alle procedure di cui all'articolo 40, comma 7 ed è presentato al comune unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il comune.

21. Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, il

comune decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di convenzione sono messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono pubblicati sul sito informatico del comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione. Nello stesso periodo il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono esposti in pubblica visione. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza della pubblicazione del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte. Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dalla giunta comunale. La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

22. Nelle porzioni di territorio nelle quali il piano regolatore preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato obbligatorio, i proprietari degli immobili sono tenuti a presentare al comune il progetto entro 60 giorni dalla richiesta del comune. Il progetto comprende gli elaborati, di cui al precedente comma 20 e lo schema di convenzione da stipulare con il comune, esso è assoggettato alle procedure di cui all'articolo 40, comma 7. Segue le procedure di approvazione del precedente comma 21. Decorso inutilmente il termine fissato, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro 30 giorni. Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano. Il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il comune ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione. Esperite le procedure di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'articolo 44 della L.R.56/77 s.m.i , il piano esecutivo è approvato nei modi e nelle forme stabilite ai commi 3, 4 e 5 dell'articolo 44 della L.R.56/77 s.m.i Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano esecutivo convenzionato. In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'articolo n. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano esecutivo.

ARTICOLO 21 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.) (articolo 47 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i)

1. La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dai Piani Regolatori Generali approvati, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi (P.T.E.), quando, si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali. In tal caso il Comune, d'intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, forma un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere, e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.

2. Il piano tecnico, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, è approvato con deliberazione del Giunta Comunale ed è vincolante nei confronti degli Enti di cui al precedente comma, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. L' approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.

3. Il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi dal Piano Regolatore Generale e sia assicurato il mantenimento degli standards.

ARTICOLO 22 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

1. Ai sensi dell'Art. 33 della L.R.56/77 s.m.i., ilI comune può dotarsi di programma pluriennale di attuazione delle previsioni del PRG vigente, conforme alla disciplina statale.

ARTICOLO 23 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (articoli n. 48, 49, Legge Regionale 5 Dicembre 1977, N.56 s.m.i) - DIA

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività (DIA), segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o semplice comunicazione ai sensi della normativa nazionale, regionale, comunale vigente

2. Ai sensi dell'articolo 48 e 49 della L.R. 56/77 s.m.i., il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale, il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001

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

ARTICOLO 24 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

1. Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'articolo n. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 s.m.i , ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'articolo n. 13 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, Il territorio comunale è stato suddiviso in relazione ai contenuti, alle destinazioni d'uso, ai differenti ambiti ed alle modalità di interventi, nelle seguenti zone:
   a) A – Aree di interesse storico, archeologico, architettonico ed ambientale - Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante, a preminente destinazione residenziale.
   b) B – Aree di ristrutturazione e completamento - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a preminente destinazione residenziale.
   c) C – Aree di espansione - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale.
   d) D –Aree per insediamenti produttivi, direzionali, commerciali all'ingrosso ed al minuto, turistico-ricettivi - Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere produttivo.
   e) E – Area agricola - Parti del territorio destinate ad usi agricoli.
   f) F – Area per attrezzature generali e di interesse pubblico - Parti del territorio destinate ad insediamenti di interesse pubblico o collettivo, di iniziativa, proprietà e gestione pubblica o privata.

ARTICOLO 25 - ZONA "A" DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE. (articolo 24 Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i)

1. Comprende le aree, a prevalente destinazione residenziale, di interesse storico, archeologico, architettonico ed ambientale. Sono quelle indicate con la lettera "A" seguita da un numero progressivo. Tali aree sono suddivise, in relazione alle differenti caratteristiche architettoniche ed ambientali in
   a) A1 . Castello
   b) A2 . Centro storico del Capoluogo

2. Le zone "A" sono Centro Storico dove il P.R.G.C. si attua con:
   a) intervento edilizio diretto - per interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i e di cui alle lettere a) (entro la sagoma dell'edificio preesistente), c) (se solo parziale) dell'articolo n. 9 delle presenti N.T.A. Salvo quanto specificatamente previsto nella tavola 4.
   b) Piano di Recupero – per interventi di cui alle lettere e2), e3), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e le lettere a)(se al di fuori della sagoma dell'edificio preesistente), b) (se totale dell'edifico), c), dell'articolo n. 9. delle presenti N.T.A. .Salvo quanto specificatamente previsto nella tavola 4 e nelle schede d'area.

3. Prescrizioni generali di carattere estetico e formale per le zone "A":
   a) I Piani di recupero, ove non indicati nelle tavole di piano sono individuati con specifica deliberazione consigliare. Il perimetro dei piani di recupero dovrà comprendere interi edifici principali con le relative aree di pertinenza e con i relativi edifici sussidiari anche quando trattasi di proprietà diverse.
   b) Gli edifici contrassegnati nella tavola 4 con il simbolo entro-stante al retino sono soggetti a vincolo di tutela assoluto (vincolo ai sensi leggi n. 1089/39 e n. 1497/39), sono ammessi soli interventi conservativi dell'organismo architettonico edilizio originario anche attraverso operazioni di consolidamento, ripristino degli elementi costitutivi/tipologici originari ed eliminazione degli elementi estranei e/o di carattere superfetativo (art.3 lettere a, b, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.).
   c) Gli edifici individuati dal P.R.G.C. come beni da salvaguardare nelle tavole n.3 e 4 del P.R.G.C. con le sigle "VA", "VAp" ed emergenze puntuali "se" o contrassegnati nella tavola 4 con il retino sono soggetti alle prescrizioni del 8° comma dell'articolo n.24 della L.R. 56/77 s.m.i ., è ammesso il restauro dell'involucro esterno con la conservazione dell'assetto tipo-planimetrico e dei caratteri delle coperture. Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purché ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale,pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interenti manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. (art.3 lettere a, b, c del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.).
   d) Edifici contrassegnati nella tavola 4 con il retino sono soggetti alla conservazione dell'assetto planivolumetrico, a restauro dell'involucro esterno ed al mantenimento dei caratteri delle coperture (indicati nella tavola n.4), sono ammessi interventi di ristrutturazione interna anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi

manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. E' ammessa la realizzazione di aperture integrative all'esistente solo se all'interno dei caratteri compositivi di facciata e nel rispetto delle tipologie dell'architettura storica. Le coperture debbono mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. (art.3 lettere a, b, c, d (solo interne ed escludendo interventi di demolizione e fedele ricostruzione), e1, e2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.)

e) Edifici contrassegnati nella tavola 4 con il retino  sono soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne - con possibilità di modifica delle aperture e delle coperture (indicati con il simbolo ( ) in tav.4) Tali edifici possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ma è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione,forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. (art.3 lettere a, b, c, d (solo interne ed escludendo interventi di demolizione e fedele ricostruzione), e1, e2,e3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.)

f) Edifici contrassegnati nella tavola 4 con il retino  sono soggetti a limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici(indicati in tav.4) Tali edifici possono essere oggetto di interventi sino alla demolizione e ricostruzione. Gli interventi di ricostruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire mediante piano di recupero, nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. (art.3 lettere a, b, c, d, e1, e2,e3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i. e articolo n.9 lettera c delle N.T.A.)

g) Gli interventi finalizzati al recupero del volume rurale esistente all'interno del corpo principale dell'edificio, e non più utilizzato a tale scopo, dovranno prevedere, mediante un progetto unitario di insieme, una coerente soluzione estetico-architettonica dell'edificio oggetto dell'intervento.

h) Qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia parte di un aggregato edilizio omogeneo per funzione e specialmente per continuità tipologica ed architettonica, il progetto dovrà essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento stesso, dal punto di vista estetico ed architettonico, con l'intero aggregato edilizio omogeneo.

i) Materiali e prescrizioni da utilizzare negli interventi:
   - i1) intonaci esterni a calce;
   - i2) zoccolature in pietra altezza massima m. 1 con lastre a giunti verticali;
   - i3) serramenti esterni in legno;
   - i4) manti di copertura in lose, in coppi o tegole tipo portoghesi o analoghe di cotto in colore naturale. I manti di copertura incongrui per materiale, tipologia o colore, indicati nella tavola n.4, dovranno essere adeguati quando l'intervento edilizio sull'immobile esorbita la manutenzione straordinaria.
   - i5) dovranno essere mantenuti elementi caratteristici quali cornicioni e comignoli sagomati, balconi e mensole di balconi in pietra, elementi metallici lavorati o decorativi, abbaini, tetti in lose; anche in caso di ricostruzione dovranno essere mantenute la scansione e le dimensioni originarie delle aperture, salvo adeguamenti necessari a raggiungere i requisiti igienici minimi, o ai piani terreni, ampliamenti per la destinazione commerciale. In particolare i portoni dovranno essere realizzati in legno, potranno essere autorizzati i cancelli in ferro nel caso di accesso a proprietà laterali che avvenga non direttamente su corpi di fabbrica (cancelli su cortili, giardini, orti ecc.).
   - i6) I marciapiedi dovranno essere realizzati in pietra a lastre intere con cordolo in pietra, e dovranno rispettare la vigente normativa in materia di abbattimento barriere architettoniche. Il tracciamento del marciapiede dovrà essere eseguito congiuntamente con l'ufficio tecnico comunale.
   - i7) La pavimentazione dei cortili dovrà essere realizzata con lastre in pietra disposte in modo regolare oppure in cubetti o ciottoli in pietra.
   - i8) Le recinzioni in pietra o mattoni a vista dovranno essere conservate e le nuove non potranno essere costruite con elementi prefabbricati od altri non tradizionali.

   Gli interventi sugli edifici esistenti per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici

(comprese le tinteggiature) dovranno interessare l'intero fabbricato o l'unità architettonica, anche quando trattasi di proprietà condominiali o simili; contestualmente all'esecuzione di tali interventi dovrà essere costruito, dove mancante, il marciapiede.

j) Nei recuperi a fini residenziali dei volumi altrimenti destinati dovrà essere mantenuta, per quanto possibile, la leggibilità dei volumi originari.
k) Il progetto dovrà contenere: un'apposita tavola in scala 1:20 nella quale vengano accuratamente specificati i materiali, le dimensioni, i fregi ed i colori proposti; una relazione in cui vengano dettagliatamente specificate le procedure da adottarsi durante l'esecuzione dei lavori ed ogni singolo materiale utilizzato; una tavolozza dei colori con tipo di materiale, numero e relativo campione; una tavola in scala adeguata di tutti i prospetti colorati, dei fregi e dei camini da salvaguardare, collegata ad una documentazione fotografica a colori da negativo, dei medesimi.
l) Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenuta, in sede di rilascio di permesso per costruire, incompatibile con l'ambiente.
m) Dovranno essere mantenuti i muretti che delimitano gli isolati quando costituiscono un elemento identitario peculiare
n) le trasformazioni edilizie che modificano l'assetto plano volumetrico e l'organizzazione del lotto e delle pertinenze devono prevedere l'assetto chiuso degli isolati e mantenere la posizione e il carattere rurale delle recinzioni.
o) Non è ammessa .l'installazione di antenne per la telecomunicazione. tralicci o pali per la realizzazione di reti aeree di distribuzione dell'energia elettrica.
p) L'installazione di impianti destinati alla produzione di energia derivata da fonti rinnovabili ove ammessa ai sensi ai sensi dei disposti del DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 s.m.i deve essere completamente integrata.

4. La zona di interesse storico contrassegnata nella cartografia allegata con la sigla "A-2" è riconosciuta, ai sensi DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR N. 347-42514 del 23.12.2003 "modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR N. 563-13414 del 29 OTTOBRE 1999" così come modificata dalla DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i , quale addensamento storico rilevante "A1" che comprende gli ambiti commerciali di antica formazione e non coincide con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico; la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nella relazione tecnica indica le tipologie delle strutture distributive ammesse.

5. A-1 "Castello" (individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 s.m.i)
   a) Comprende il castello e la relativa zona perimetrata, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
      1) residenziale;
      2) artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza;
      3) turistico-ricettivo;
      4) commerciale al minuto;
      6) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
   b) Gli interventi consentiti sono:
      1) Il restauro delle pareti esterne ed interne, degli elementi architettonici, ecc.
      2) Il consolidamento strutturale.
      3) L'eliminazione delle opere provvisionali e superfetazioni presenti, ecc.
      4) La realizzazione di opere provvisionali utili per lo sfruttamento turistico-ricettivo del complesso. Tali strutture devono avere carattere temporaneo ed occasionale e un basso impatto visivo. Potranno essere ubicate nel fossato del castello, nel cortile a nord e nell' area adibita a parcheggio auto.
   c) Le aree libere sono considerate di interesse ambientale e sono inedificabili ai sensi dell'articolo 13 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i ed è fatto divieto assoluto di alterare le loro caratteristiche. Sono consentite le operazioni di manutenzione delle aree.
   d) Il divieto di alterazione dei luoghi si riferisce in particolare anche alle connotazioni naturali e paesaggistiche dei terreni sottoposti a tutela ambientale, che non possono subire modifiche sia dello stato superficiale (derivanti da scavi, rilevati, ecc.), sia attraverso il taglio di colture arboree esistenti.
   e) Il taglio di colture arboree che eccede le ordinarie operazioni colturali, la manutenzione delle

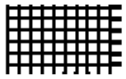
aree e gli interventi migliorativi, tra cui sono comprese modeste attrezzature per il tempo libero (es. gioco bocce, percorsi ginnici, ecc.), che comportino variazioni anche modeste dello stato dei luoghi, potranno essere effettuati previa motivata autorizzazione da parte del Comune.

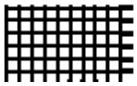
f) L'installazione di attrezzature temporanee per manifestazioni di interesse pubblico deve essere specificatamente permessa.

6. A-2 - Centro storico del Capoluogo (individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 s.m.i)
   a) Interessa il vecchio nucleo di Buriasco, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
      1) residenziale;
      2) artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza;
      3) turistico-ricettivo;
      4) commerciale al minuto;
      5) uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
      6) banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
      7) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
   b) Le trasformazioni possibili sono definite puntualmente da apposita tavola grafica di P.R.G.C. in scala 1:1000.
   c) Le previsioni della zona si attuano per intervento edilizio diretto o con Piano di Recupero, senza incremento della volumetria esistente; Sono comunque consentiti, in deroga agli indici, modesti ampliamenti fino ad un massimo di 40 mq delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari in via esclusiva al miglioramento degli impianti igienico-sanitari integrandoli nell'architettura esistente.
   d) Su tutti gli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) b), c) e d) dell'articolo n. 9 delle presenti norme; sono inoltre prescritte l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi deturpanti.
   e) In queste zone è consentita la trasformazione alle destinazioni d'uso di zona di volumi agricoli, travate, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è ammesso il recupero di tutte le superfici chiuse almeno da tre lati nel rispetto dei caratteri estetico-architettonici degli edifici oggetto degli interventi. Si considera come limite dimensionale dell'intervento la superficie esistente, depurata dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.). In caso di difficile e/o controversa individuazione della incongruità della alterazione e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato alla Commissione Edilizia. La superficie utile dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, può essere recuperata, con un intervento di ampliamento, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento.
   f) E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari alle seguenti condizioni:
      1) Siano reperite le aree per parcheggi privati ai sensi della L.122/89 s.m.i , in ogni caso sia garantito almeno un posto auto per unità abitativa.
      2) Esista, o sia possibile realizzare, idoneo accesso indipendente da via o piazza pubblica.
      3) Sia collegata od allacciabile alla rete infrastrutturale comunale.
      4) Sia dotata o dotabile degli standard definiti all'articolo n.11 delle presenti norme.
   g) In queste zone è sempre ammessa la monetizzazione di aree per servizi.
   h) In tal caso tali superfici potranno essere utilizzate quali accessori o pertinenze dell'edificio principale ed essere recuperate per ampliamenti di edifici residenziali esistenti che sono comunque in grado di garantire gli standard urbanistici prescritti.
   i) Non sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso di autorimesse esistenti salvo che non venga recuperata pari superficie in locali interrati o seminterrati.
   j) Nel caso di ricostruzioni di edifici il Comune può richiedere arretramenti rispetto ai fili di fabbricazione prescritti per consentire l'apertura di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti.
   k) Sugli edifici in cui sono insediate attività produttive non compatibili con le norme della zona ed in quelli indicati nella cartografia di piano con il simbolo "✖" sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e restauro; gli adeguamenti igienico sanitari potranno essere realizzati all'interno del volume edificato, non sono ammessi incrementi delle superfici produttive. Nel caso di modificazioni d'uso compatibile con le norme di zona sono ammessi tutti gli atri tipi di interventi edilizi previsti per l'area normativa.

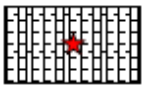
7. Edifici isolati a carattere religioso, ville storiche e cascine sono individuate nella cartografia di P.R.G.C. elaborato 4 ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 s.m.i .
   a) Gli interventi consentiti sono quelli di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i ogni intervento edilizio deve comportare l'eliminazione delle opere provvisionali e superfetazioni presenti, ecc.
   b) In caso di interventi di ampliamento di strade e/o di costruzione di nuove sedi viarie si dovrà prevedere la conservazione ed il restauro dei piloni votivi (edicole) ed altri manufatti antichi o tradizionali esistenti ovvero lo spostamento conservativo, ai margini della nuova sede stradale che potrà avvenire solo in presenza di adeguate cautele operative atte a garantirne la conservazione.
   c) Nelle ville e cascine storiche sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
      c1) residenziale agricolo
      c2) attività rurali
      c3) turistico - ricettivo
   d) E' ammessa l'installazione di attrezzature temporanee per manifestazioni di interesse pubblico per il periodo strettamente necessario allo svolgimento dell'evento.

8. Corrispondenza con la tavola n.4

   a) Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il simbolo e/o con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera b)

   b) Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera c)

   c) Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera d)

   d) Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera e)

   e) Gli edifici contrassegnati nella tavola n.4 con il retino  sono soggetti ai disposti di cui al comma 3 lettera f)

ARTICOLO 26 - ZONA B "RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO"

1. Comprende le aree di più recente formazione, parzialmente o totalmente urbanizzate, sono quelle contrassegnate con la lettera "B". seguita dalla numerazione progressiva delle zone, Nell'ambito delle zone "B", come sopra definite, sono individuate, in relazione alle differenti caratteristiche: aree di completamento ed aree a capacità insediativa esaurita, sono inoltre individuate le aree da sottoporre a Piano di Recupero, seguono specifiche indicazioni normative. Le zone contrassegnate nella cartografia allegata con le sigle B4e e B5e sono riconosciute, ai sensi DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR N. 347-42514 del 23.12.2003 "modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR N. 563-13414 del 29 OTTOBRE 1999" così come modificata dalla DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i , quale addensamento storico rilevante "A1" che comprende gli ambiti commerciali di antica formazione e non coincide con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico; la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nella relazione tecnica indica le tipologie delle strutture distributive ammesse.

2. Le previsioni del P.R.G.C. si attuano con Permesso per Costruire, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (P.d.R.) ove specificatamente richiesti dal P.R.G.C.

3. Sono ammessi con permesso a costruire semplice o convenzionato interventi su fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), e2), e3), 6) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i , a), b), c), ~~d)~~ dell'articolo n. 9 delle presenti norme, inoltre sono ammessi interventi di cui alla lettera f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 con Piano di Recupero. In assenza di P.d.R., ove specificatamente previsto dal P.R.G.C., sono ammessi cui alle lettere a), b), c), d dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i senza incremento delle unità immobiliari esistenti. E' consentita la trasformazione alle destinazioni d'uso di zona di volumi agricoli, travate, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è ammesso il recupero di tutte le superfici chiuse almeno da tre lati nel rispetto dei caratteri estetico-architettonici degli edifici oggetto degli interventi. Si considera come limite dimensionale dell'intervento la superficie esistente, depurata dalle superfetazioni che costituiscono alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario (con particolare riguardo alle parti esterne coperte con tettoie precarie, baraccamenti, ecc.). In caso di difficile e/o controversa individuazione della incongruità della alterazione e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato alla Commissione Edilizia. La superficie utile dei volumi incongrui ma legittimi da eliminarsi in relazione alla corretta metodologia di intervento, può essere recuperata, con un intervento di ampliamento, a condizione che ciò non pregiudichi i complessivi valori ambientali ed architettonici dell'intero insediamento. E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati così come definiti dall'articolo n. 6 delle N.T.A. Non sono da conteggiare nella superficie coperta fino ad un massimo di mq.30 e fino ad un indice di copertura del 50% del lotto libero.

4. E' ammessa la creazione di nuove unità immobiliari quando:
   a) Possono essere reperite le aree per parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 s.m.i
   b) Sia garantito almeno un posto auto per unità abitativa.
   c) Esista o sia possibile realizzare idoneo accesso indipendente da via o piazza pubblica;
   d) Sia collegata od allacciabile alla rete infrastrutturale comunale;
   e) Sia dotabile degli standard definiti all'articolo n. 11 delle presenti norme.

5. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
   a) residenziale;
   b) artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza;
   c) turistico-ricettivo;
   d) commercio al dettaglio;
   e) uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
   f) banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
   g) Edifici di spettacolo ed intrattenimento;
   h) Edifici per il culto religioso;
   i) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
   j) Impianti sportivi.

6. Le aree libere inedificate sono aree di completamento. Sono ammessi interventi di nuovo impianto di cui alla lettera e1), e2), e3) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i delle presenti norme. I lotti liberi devono risultare serviti o dotabili di accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico ed essere ubicati in zone già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero ove esista l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero ove il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Le previsioni, si attuano con interventi edilizi diretti con Permesso per Costruire semplice o convenzionato, con le destinazioni, gli indici ed i parametri indicati nel presente articolo e nelle schede d'area. Ove necessario il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesta, dalla pubblica amministrazione, la stipula di una convenzione a norma dell'articolo 49, 4 comma della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i Sono fatte salve le limitazioni di natura idrogeologica.

7. Le aree edificate contrassegnate con lettera "e"dopo la sigla numerica sono aree nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni; gli edifici esistenti possono essere utilizzati per destinazioni compatibili con le destinazioni di zona. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi, interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e2), e3), e6), all'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380 s.m.i e a), b), c), ~~d)~~ dell'articolo n.9 delle presenti norme. Sono ammessi inoltre:

a) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni e autorimesse (Legge 122/89 s.m.i);
b) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, che non comportino aumento della SUL esistente superiore al 20% per un massimo di 40 mq. per unità abitativa. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq. delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari in via esclusiva al miglioramento degli impianti igienico-sanitari integrandoli nell'architettura esistente. Sono fatte salve le limitazioni di natura idrogeologica.

8. Prescrizioni generali di carattere estetico e formale: In considerazione della contiguità delle aree "B" con i nuclei antichi, gli interventi edificatori dovranno rispettare le caratteristiche tradizionali di impianto e tipologiche come indicato nel'allegato 1; non è consentito realizzare, quale parte integrante della manica degli edifici, bassi fabbricati ad uso autorimesse o locali accessori, ma essi dovranno essere compresi nel corpo dell'edificio principale o essere realizzati quale corpo a sé stante. Sono consentiti abbaini in numero limitato e preferibilmente in prossimità del vano scala. Gli interventi di recupero di volumi preesistenti dovranno prevedere, mediante un progetto unitario d'insieme, una coerente soluzione estetico - architettonica dell'edificio oggetto dell'intervento. I materiali da utilizzare sono:
   a) intonaci a calce (sono esclusi i mattoni paramano se non per limitati inserti o per pilastri o lesene)
   b) serramenti esterni in legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato, eccetto che per i primi piani fuori terra con destinazioni accessorie ove sono ammessi materiali diversi ma con fattura congruente con il contesto architettonico, manti di copertura in laterizio (coppi alla piemontese o simili).
   c) Dovranno essere mantenuti i muretti che delimitano gli isolati quando costituiscono un elemento identitario peculiare.
   d) le trasformazioni edilizie che modificano l'assetto planovolumetrico e l'organizzazione del lotto e delle pertinenze devono prevedere l'assetto chiuso degli isolati e mantenere la posizione e il carattere rurale delle recinzioni

9. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni con demolizione totale dell'edificio, il Comune può richiedere arretramenti rispetto ai fili di fabbricazione prescritti per consentire l'apertura di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti.

10. Gli edifici in cui sono insediate attività produttive non compatibili con le norme della zona ed in quelli indicati nella cartografia di piano con il simbolo "✖" sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i ; gli adeguamenti igienico sanitari potranno essere realizzati all'interno del volume edificato, ~~non~~ sono ammessi incrementi delle superfici produttive limitatamente a opere di adeguamento igienico-sanitarie o in osservanza di norme in materia di igiene e di sicurezza sul lavoro con il limite del 20% della superficie coperta esistente e con un incremento massimo non superiore a mq 100. Sono sempre consentiti ampliamenti fino a 50 mq. Sono ammessi porticati o tettorie aperte fino ad una superficie massima di 85 mq. da utilizzarsi esclusivamente per ricovero di macchinari, per movimentazione e dei materiali per la lavorazione. L'altezza massima di tali ampliamenti non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente. Il trasferimento delle attività in aree comunali compatibili renderà possibile il recupero del preesistente edificio alle destinazioni di zona con un incremento del 40% della S.U. esistente. La trasformazione avverrà mediante P.d.R Dovranno essere sempre eliminati gli aspetti tipologici che appaiono in evidente contrasto con le tipologie del tessuto tradizionale.

11. Per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 (specificatamente indicati nella cartografia di P.R.G.C. alla tavola 4) sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i ogni intervento edilizio deve comportare l'eliminazione delle opere provvisionali e superfetazioni presenti, ecc.

12. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a verde in genere; potrà essere sistemato a cortile un decimo della superficie del lotto; in esse non è consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto. Indice di permeabilità Ip= 40% della superficie libera da edificazioni; dovrà comunque essere garantita l'invarianza idraulica del lotto, certificata da idonea relazione.

13. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo se è prodotto uno studio di riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione del sistema di irrigazione e di scolo ante operam.

14. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazioni e di mutamento di destinazione d'uso deve almeno il 20% del fabbisogno energetico deve essere soddisfatto attraverso l'uso di fonti rinnovabili oltre a quanto già previsto dalle normative vigenti.

15. Negli interventi di recupero e di nuova edificazione deve essere garantita l'integrazione delle tecnologie volte al risparmio con le tipologie di edificato indicate negli allegati alle norme di attuazione. Gli impianti dovranno essere collocati ed accorpati in modo da non arrecare disturbo estetico.

16. è fatto divieto di realizzare recinzioni verso la campagna circostante sostituendole con siepi vive o altre indicazioni di limite non riconducibili ad un manufatto edilizio.

17. Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche lo studio del verde con particolare attenzione al rapporto con la campagna circostante.

18. Nelle zone residenziali B sono prescrittive le disposizioni e gli atti normativi indicati dal capitolo 6.1 del Rapporto Ambientale. Valgono le prescrizioni del successivo articolo 38 in merito alla attività di mitigazione e compensazione.

ARTICOLO 27 - ZONA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE"

1. Le aree "C", sono destinate a nuova edificazione con le destinazioni di cui al successivo punto2), la cui attuazione avviene con intervento urbanistico preventivo secondo gli indici ed i parametri contenuti nelle tabelle di zona. La zona contrassegnata nella cartografia allegata con la sigla C2 è riconosciuta, ai sensi DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR N. 347-42514 del 23.12.2003 "modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR N. 563-13414 del 29 OTTOBRE 1999" così come modificata dalla DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i , quale addensamento storico rilevante "A1" che comprende gli ambiti commerciali di antica formazione e non coincide con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico; la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nella relazione tecnica indica le tipologie delle strutture distributive ammesse

2. Sono ammessi tutti gli interventi dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e n. 9 delle presenti norme.

3. In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
   a) residenziale;
   b) artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza;
   c) turistico-ricettivo;
   d) commercio al dettaglio e somministrazione di bevande ed alimenti;
   e) uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
   f) banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
   g) Edifici di spettacolo ed intrattenimento;
   h) Edifici per il culto religioso;
   i) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
   j) Impianti sportivi.

4. Lo strumento urbanistico preventivo dell'area dovrà prevedere la dismissione al Comune o l'asservimento a pubblico uso, delle aree destinate dal P.R.G.C. a strade, ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico in progetto, esso dovrà in ogni caso prevedere la dismissione e realizzazione di parcheggi pubblici in misura non inferiore allo standard previsto dalle presenti norme.

5. Le indicazioni cartografiche della viabilità e degli spazi pubblici contenuti nelle tavole di P.R.G.C. potranno subire modesti variazioni in sede di progetto strumento urbanistico preventivo senza che queste modificazioni costituiscano variante al P.R.G.C..

6. La viabilità di accesso all'area dovrà essere prevista con derivazioni che si innestino sulla la viabilità comunale senza peggiorarne la scorrevolezza.

7. Negli interventi si dovranno utilizzare tipologie architettoniche, forme compositive e materiali che rispettino e ripropongano i caratteri tradizionali del concentrico, evitando una casuale distribuzione di singoli fabbricati sul territorio secondo quanto indicato dagli allegati 1 e 2 alle presenti norme che hanno carattere prescrittivo.

8. Gli interventi edificatori, oltre a quanto prescritto al precedente punto 7, dovranno rispettare le caratteristiche tradizionali di impianto e tipologiche come indicato nell'allegato 1alle presenti norme. In particolare sono prescritti:
   a) manti di copertura in coppi in cotto di colore naturale con pendenza non superiore a 28 gradi, con passafuori in legno, I tetti dovranno avere testa di padiglione su tutti i lati. Nel tetto potranno aprirsi abbaini di forma tradizionale (a due falde) con dimensione massima delle aperture di mq 0,70 cadauno e per una superficie massima totale pari al 2% della superficie del sottotetto. Non potranno aprirsi lucernari piani né balconi o terrazze.
   b) facciate e intonaci esterni di malta di calce o di calce cemento lisci o frattazzati;
   c) serramenti in legno di essenze nostrane muniti di ante o gelosie esterne in legno;
   d) eventuali zoccolature in pietra a spacco o alla martellina in elementi regolarmente squadrati, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura;
   e) camini in pietra e muratura di mattoni a vista e/o intonacata e tinteggiata;
   f) ringhiere dei balconi in ferro a schema semplice (esclusa la lamiera scatolata) lavorati in foggia tradizionale e conformi alle tipologie della zona.

9. Le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici, dovrà essere evitato l'introduzione di elementi estranei e salvaguardate le recinzioni tradizionali costituite dai muretti in pietra e intonaco rustico. Potranno essere in mattoni a vista o calcestruzzo a vista o intonacato solo per la base alta al massimo metri uno, per la parte superiore dovranno essere in ferro a schema semplice lavorato in foggia tradizionale. E' escluso l'impiego di recinzioni in rete metallica anche se plastificata. Non potranno essere costruite recinzioni in elementi in calcestruzzo prefabbricati materiali similari.

10. I colori delle facciate (serramenti, ringhiere e recinzioni comprese) dovranno rispettare apposito piano del colore o in mancanza, essere conformi a uno dei tipi che saranno stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale

11. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a verde in genere; potrà essere sistemato a cortile un decimo della superficie del lotto; in esse non è-consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto. Indice di permeabilità Ip= 40% della superficie libera da edificazioni; dovrà comunque essere garantita l'invarianza idraulica del lotto, certificata da idonea relazione.

12. Lo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), per quanto attiene gli aspetti compositivi, deve promuovere la realizzazione di un nucleo urbano integrato con i caratteri tipici dell'abitato tradizionale o del contesto in cui si inserisce.

13. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo se è prodotto uno studio di riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione del sistema di irrigazione e di scolo ante operam.

14. Dovranno essere adottate tecnologie volte al risparmio energetico in modo che almeno il 30 % del fabbisogno energetico sia soddisfatto attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili oltre a quanto già previsto dalle normative vigenti.

15. Dovrà essere garantita l'integrazione delle tecnologie volte al risparmio con le tipologie di edificato indicate negli allegati .

16. Gli impianti dovranno essere collocati ed accorpati in modo da non arrecare disturbo estetico.

17. Le aree per parcheggio pubblico e privato, la viabilità pedonale e ciclabile dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo.

18. è fatto divieto di realizzare recinzioni verso la campagna circostante sostituendole con siepi vive o altre indicazioni di limite non riconducibili ad un manufatto edilizio.

19. Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche lo studio del verde con particolare attenzione al rapporto con la campagna circostante.

20. Nelle zone residenziali C sono prescrittive le disposizioni e gli atti normativi indicati dal capitolo 6.1 del Rapporto Ambientale. Valgono le prescrizioni del successivo articolo 38 in merito alla attività di mitigazione e compensazione.

ARTICOLO 28 - ZONA D "INSEDIAMENTI PRODUTTIVI"

1. Sono quelle parti di territorio individuate cartograficamente con la lettera "D" destinate ad accogliere le attività produttive, ed i relativi servizi.

2. Fatte salve ulteriori specificazioni contenute nelle tabelle di ogni singola area, nelle aree a destinazione produttiva sono ammesse tutte le attività industriali ed artigianali ed inoltre:
   a) Artigianato sussidiario all'industria;
   b) Trasporti e comunicazioni;
   c) Servizi ausiliari dei trasporti;
   d) Servizi e locali tecnici accessori, uffici amministrativi e tecnici, infrastrutture secondarie indotte;
   e) Laboratori per studi e ricerche;
   f) Attività di commercio all'ingrosso;
   g) Magazzini di deposito, di stoccaggio e conservazione;
   h) Esposizione di prodotti;
   i) Centri commerciali ed attività commerciali in genere, ~~turistico ricettivo~~ (solo ove specificatamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. e/o nelle schede d'area);
   j) Centri direzionali;
   k) E' ammessa per ogni unità produttiva (azienda) la realizzazione di una residenza con SUL massima di 150 mq. La residenza è ammessa per ogni insediamento produttivo che costituisca unità immobiliare in singolo edificio isolato;
   l) Impianti sportivi.

   Per le aree produttive dismesse o dove è prevista la demolizione di strutture industriali il riutilizzo o la rioccupazione dei siti è subordinato alle verifiche atte ad accertare sussistenza di rischi o fattori di nocività oppure contaminazioni, nonché alla presentazione ed eventualmente esecuzione di piano di bonifica ai sensi della normativa statale e regionale. Deve essere garantita la corretta rimozione e smaltimento dei materiali di risulta.

3. Nelle aree "D" non sono ammesse attività produttive classificate "a rischio rilevante" ai sensi del D.lgs n.334/99 s.m.i , sono altresì escluse le aziende "sottosoglia", quelle che detengono preparati e/o sostanze in quantità pari o superiori al 20% delle soglie stabilite all'art. 6 del citato Decreto Legislativo. Ai sensi della D.G.P. n. 391 – 19606 del 17/05/2012 punto h (Allegato 1, Parti 1 e 2 del D.lgs 334/1999 e s.m.i.). Qualsiasi titolo abilitativo è subordinato alla dichiarazione del richiedente sull' appartenenza o meno a categorie di cui ai punti a, b, c, d dell'articolo 19, comma 3, PTCP – Var. DM. 9/5/2001 (Variante Seveso).

4. Le aree "D", come sopra definite, sono suddivise, in relazione alle loro differenti caratteristiche, in zone di:
   a) Riordino", contrassegnate con la lettera "D" seguita dalla lettera minuscola "r" e dalla numerazione progressiva nella cartografia di P.R.G.C..
      1) Sono quelle in cui non sono ammessi interventi di nuovo impianto; sono ammessi gli

interventi di cui alle lettere, a), b), c), d), e2), e3), e4), e5), e6), e7) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a), b) c) dell'articolo n. 9 delle presenti norme.

2) E' possibile la realizzazione di soppalchi posti all'interno della volumetria esistente, gli stessi non devono occupare oltre il 50% della superficie coperta e possedere le caratteristiche di cui all'articolo n.55 del Regolamento Edilizio.
3) Sono ammessi ampliamenti della superficie coperta"una tantum", in deroga agli indici di zona, in misura non superiore al 20%; il rapporto di copertura del lotto fondiario non deve superare il 60% della superficie fondiaria. Sono comunque consentiti modesti ampliamenti fino ad un massimo di 150 mq. di superficie coperta per unità produttiva, integrandoli nell'architettura esistente.

b) Completamento, contrassegnate con la lettera "D" seguita dalla lettera minuscola "c" e dalla numerazione progressiva nella cartografia di P.R.G.C..
1) Sono lotti fondiari dotati di opere di urbanizzazione in cui le previsioni si attuano con intervento edilizio diretto, secondo gli indici contenuti nelle rispettive tabelle di zona.
2) Sono ammessi interventi dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i e dell'articolo n. 9 delle presenti norme.
3) Per tali interventi, in situazioni in cui sia necessario il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesta la stipula di una convenzione a norma dell'articolo 49 5° comma della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i .
4) E' possibile la realizzazione di soppalchi posti all'interno della volumetria esistente con le caratteristiche di cui all'articolo n. 55 del Regolamento Edilizio.
5) Le aree di pertinenza degli edifici potranno essere sistemate a cortile o a verde con indice di permeabilità minimo pari a Ip = 20% della superficie libera da edificazioni; dovrà comunque essere garantita l'invarianza idraulica del lotto, certificata da idonea relazione.
6) La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo se è prodotto uno studio di riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione del sistema di irrigazione e di scolo ante operam.
7) Per gli aspetti relativi alla qualità urbana valgono le indicazioni contenuto nell'allegato 3

5. Per interventi di nuova edificazione, ampliamento o modificazione di edifici esistenti deve essere predisposta un'apposita documentazione attestante l'impatto acustico redatta in conformità di quanto prescritto nella normativa regionale e comunale vigente, contenente i requisiti acustici passivi degli edifici interessati e le eventuali opere di protezione acustica previste.

6. Nell'ambito di stabilimenti industriali sono ammessi sono ammessi con dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i , gli interventi di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1918 del 16 novembre 1977 s.m.i .

7. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno garantire l'invarianza idraulica delle aree, certificata da idonea relazione.

8. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata previo studio di riordino idraulico, approvato dal comune,che conservi, dopo l'esecuzione dell'opera, il sistema di irrigazione e di scolo ante operam.

9. Le aree per parcheggio pubblico e privato, la viabilità pedonale e ciclabile dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo.

10. Si devono prevedere ai bordo lotto misure di mascheramento con barriere visive per garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.

11. Devono essere adottate coloriture e materiali chiari che migliorino l'inserimento nel contesto, con particolare cura allo studio delle coperture.

12. Le recinzioni devono essere realizzate con la massima semplicità possibile e integrate con la messa a dimora di vegetazione arbustiva

13. I materiali da pavimentazione devono essere drenanti.

14. Gli interventi di trasformazione di impianti industriali sono subordinati alla procedura di bonifica dei siti e al rispetto di livello di risanamento idoneo alla nuova destinazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

15. Contestualmente al progetto degli edifici dovrà essere proposto anche lo studio del verde con particolare attenzione al rapporto con la campagna circostante.

16. Per gli edifici residenziali esistenti non connessi con le attività produttive, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento della SUL residenziale esistente all'atto dell'adozione del P.R.G.C.

17. Nelle zone per insediamenti produttivi di completamento sono prescrittive le disposizioni e gli atti normativi indicati dal capitolo 6.1 del Rapporto Ambientale. Valgono le prescrizioni del successivo articolo 38 in merito alla attività di mitigazione e compensazione.

ARTICOLO 29 - ZONA E "AGRICOLA" (articolo 25 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i)

1. Comprende la parte delle aree del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agrarie composte da suoli di alto pregio agricolo (II classe) , in questa zona è fatto divieto di utilizzo del suolo per qualsiasi attività non legata all'agricoltura, in particolare è vietata la realizzazione di cave, di discariche per rifiuti di qualsiasi genere, di depositi a cielo aperto o interrati.

2. Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e1), e2), e3), e4), e7), f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380-a), b), c) d) dell'articolo n. 9 delle presenti norme

3. In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
   a) Edifici residenziali al servizio della conduzione del fondo;
   b) Edifici per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli;
   c) Edifici per l'allevamento degli animali;
   d) Attrezzature agricole;
   e) Edifici per la ricettività agricola di tipo agrituristico.

4. I permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:
   a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 s.m.i e 10 maggio 1976 n. 352 s.m.i e della legge regionale 12 maggio 1975 n. 27 s.m.i e legge regionale 23 agosto 1982 n. 18 s.m.i anche quali soci di cooperative; ai sensi del D.Lgs. n°99/2004 tale disposizione deve essere intesa in riferimento alla figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale.
   b) Società di persone non in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
   c) Società di persone in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio accomandatario deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
   d) Società cooperative che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un quinto dei soci deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale e l'amministratore deve essere anche socio della medesima.
   e) Società di capitali che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'articolo n. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
   f) agli Imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo n. 2 della L.R. 63/78 s.m.i e successive modifiche ed integrazioni in cui il richiedente deve dimostrare di:

1) dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del proprio tempo di lavoro complessivamente svolto,
2) avere residenza e domicilio in azienda;
3) condurre direttamente l'azienda senza salariati fissi
4) avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate di lavoro convenzionali in un anno.

g) i soggetti giuridici (non fisici) di cui al D.lgs. 99/2004 devono disporre dei requisiti essenziali (fondo agricolo) e devono esprimere una unica unità abitativa per azienda

5. Tutte gli altri permessi previsti saranno rilasciati ai soggetti di cui al comma precedente.

6. All'atto del rilascio del permesso a costruire dovrà essere presentato un atto di impegno e di vincolo notarile dei terreni ai sensi del 7° comma articolo n.25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i , all'interno del quale sarà prevista la sanzione per il cambio di destinazione d'uso non autorizzato, che dovrà essere pari al valore dell'immobile determinato dall'Ufficio del Territorio (ex-U.T.E.).

7. L'atto di vincolo dovrà, in ogni caso, ricomprendere tutta la particella catastale sul quale insiste l'edificio.

8. Le strutture agricole quali stalle, tettoie, magazzini, attrezzature agrituristiche, ecc., non sono considerate agli effetti della determinazione della superficie utile lorda delle abitazioni per i conduttori dei fondi realizzabile.

9. Per la determinazione della superficie utile lorda (SUL) relativa alle nuove costruzioni o agli ampliamenti delle abitazioni esistenti destinate alla residenza dei conduttori dei fondi di cui al punto 4 precedente, si procederà attraverso il computo del numero degli addetti necessari alla conduzione delle aziende, calcolato sulla base della tabella regionale ettaro/coltura e allevamenti di animali/giornate di lavoro per capo, come segue:

COLTURE E ATTIVITA'	**PIANURA**	
	A	**B**
"**A**"= aziende con elevato livello di specializzazione, di dimensioni medio-grandi, con livello di meccanizzazione medio-alto e/o con allevamenti di tipo industriale.		
"**B**"= aziende di dimensioni medio-piccole, con livello di meccanizzazione medio-basso e/o con allevamenti di tipo tradizionale.		
grano/orzo	5	10
mais, soia, oleaginose, barbabietola	6	12
prato foraggero	8	12
Pascolo	1	
Riso	8	15
orto intensivo sotto tunnel (tipo stagionale)	300	450
orto intensivo	250	400
orto pieno campo	100	150
Patata	20	40
legumi secchi	40	
menta e piante officinali	60	80
Fragola	300	
Frutteto	60	100
piccoli frutti	150	
Vigneto	90	130
Noccioleto	40	50
vivaio viti-frutticolo	400	
floricole pieno campo	300	
vivaio arbustive ornamentali	200	

vivaio arboree ornamentali	150	
pioppeto e arboricoltura da legno	5	
colt.in serra (anche tunnel fissi e riscaldati) e funghi	2000	3000
castagneto da frutto	20	50
Bosco	2	
Agricoltura biologica (eccetto cereali autunno/vernini e foraggere): aggiungere + 30% alla corrispondente coltura		
Set-aside	1	
vacche - stab.libera	3	5
vacche - stab.fissa	10	15
vacche nutrici	5	10
bovini carne/allievi	2	3
Equini	4	6
pecore e capre da latte	4	5
altri ovini/caprini	2	
Scrofe	3	4
altri suini (per 10 capi)	3	15
avicoli (per 100 capi)	3	5
avicoli con allevamento a terra (x100 capi)	3	10
Struzzi	3	
cagne fattrici	4	
cunicoli (per 100 capi)	10	15
api stanziali x alveare	1	1,5
api nomadi x alveare	1,5	2
chiocciole (ad ha)	150	
rane e pesci (a tonnellata)	8	20
Prodotti zootecnici trasformati in azienda	+10% del totale delle giornate relative al bestiame	
Zootecnica biologica (secondo norme previste da Reg.CE 1804/99 e s.m.i): aggiungere + 10%		
uva trasformata in azienda (ad ha)	10*	20*
*=i 10 g.te lavorative per i vini non soggetti a invecchiamento, 20 giornate in caso di vini da invecchiamento		

Campeggio agrituristico 0,75 g.te/mese per piazzola autorizzata - Alloggio agrituristico in camere mediamente a 2 letti:

numero camere autorizzate	**g.te lavorative convenzionali**			
	Alloggio	Alloggio+ colazione	Alloggio+½ pensione	Alloggio + pensione completa
1	0,05	0,10	0,20	0,30
2	0,10	0,15	0,25	0,40
3	0,15	0,25	0,35	0,50
4	0,18	0,35	0,45	0,60
5	0,22	0,45	0,55	0,80
6	0,26	0,55	0,65	1,00
7	0,30	0,60	0,75	1,20
8	0,36	0,65	0,85	1,40
9	0,40	0,70	1,15	1,60
10	0.45	0,75	1,25	1,80
11	0,50	0.80	1,35	2,00
12	0,65	0,95	1,45	2,20
13	0,70	0,90	1,65	2,40
14	0,75	0,95	1,85	2,60
per ogni camera in più	+0,05	+0,05	+0,1	+0,15

ristoro agrituristico (tempi in giornate lavorative convenzionali calcolati tavola autorizzati) sui posti;

Posti a tavola autorizzati	solo Cena Giorni di apertura						Pranzo e cena Giorni di apertura					
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
	g.te convenzionali/settimana						**g.te convenzionali/settimana**					
10	0,5	1,0	1,5				1	1,5	2,25	3	3,5	4,25
20	0,75	1,5	2	3	3,75	4	1,25	2,25	3,5	4,75	5,25	6,75
30	1	2,25	2,5	4	5,25	6	1,5	3	4,75	6,25	7	9,25
40	1,5	2,75	3,25	5	6,5	7,5	2	3,75	5,5	7,5	9	11
50	1,75	3,5	4,25	6	8,5	8,75	2,5	4,5	7	9,75	11	12,5
60	2,25	4	5	7	8,75	10,25	3	5,25	7,75	10	12,5	15
per ogni 10 posti in più	+0,5	+0,75	+0,95	+1,1	+1,25	+1,5	+0,5	+0,75	+1,1	+1,5	+2	+2,5

a) attività di maneggio: 1,5/mese per capo equino.

ed applicando quindi la formula: Addetti = $\frac{(ScxG1) + (AzxG1)}{287}$

dove:
Sc = Superficie delle varie colture
G1 = Giornate lavorative per ogni coltura o capo animale
Az = Allevamenti di animali
287 = Giornate lavorative anno per addetto.

10. La superficie utile relativa alle nuove costruzioni si otterrà attribuendo mq. 70 di SUL per addetto e mq. 33 di SUL per ogni persona facente parte del suo nucleo familiare residente nell'azienda e detraendo dalla superficie utile così calcolata la superficie utile residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., qualora quest'ultima superficie utile non venga demolita o trasformata ad uso agricolo non residenziale con opportune opere edilizie.

11. La superficie utile realizzabile non potrà comunque superare quella risultante dall'applicazione degli indici di densità fondiaria di cui all'articolo n. 25 L.R. 5/12/1977 n° 56, riferiti alle colture in atto o in progetto al momento della richiesta del Permesso per Costruire.

12. Dovrà comunque essere dimostrata la presenza in azienda degli addetti teoricamente computati.

13. Per iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata i fondi dei partecipanti alle iniziative possono essere considerati concorrenti a tutti gli effetti alla formazione delle iniziative stesse, sempre ché riguardino superfici con capacità ancora da sfruttare.

14. Ai fini del calcolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti a destinazione agricola componenti l'azienda anche non contigui con esclusione dei terreni classificati catastalmente a bosco, pascolo od incolto sterile.

15. - Per aziende che hanno terreni su Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area sita nei Comuni di Pinerolo, Macello, Vigone, Cavour, Scalenghe e Cercenasco, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1000 mc. (330 mq. di SUL).

16. Non sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria residenziale tra aziende diverse eccetto che per iniziative cooperativistiche o comunque associate attuate da persone giuridiche regolarmente costituite a norma delle vigenti disposizioni.

17. Gli insediamenti produttivi agricoli di nuovo impianto (centri aziendali) dovranno essere sottoposti preventivamente ad uno studio di impatto ambientale, verificato dall'organo tecnico comunale, che dimostri la compatibilità dell'intervento con l'ambiente circostante e non potranno prescindere da

tipologie tradizionali della cascina piemontese a corte chiusa od in linea, fatto salvo quanto disposto dal D.Lgs. 3/4/2006, n. 152 in materia di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).

18. Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali agricole se non viene preventivamente dimostrata la impossibilità di procedere al recupero di residenza agricole esistenti o di utilizzare strutture agricole anch'esse preesistenti. Eventuali nuove costruzioni residenziali rappresentano l'ultima ipotesi edilizia legittimata solo dalla verificata assenza di altre soluzioni trasformative, dimostrata da un programma di intervento aziendale che analizzi tutte le alternative possibili. Le nuove residenze saranno realizzate, possibilmente in aderenza o in continuità con gli edifici esistenti evitando episodi edilizi isolati in mezzo ad un lotto, esse avranno le caratteristiche tipologiche di cui agli allegati 1 e 2 allegati in calce.

19. I nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari allo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., sono ammessi nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella scheda d'area
    a) Il rilascio dei permessi per costruire relativi ad ampliamenti ed a nuovi allevamenti per bovini, equini, suini, capi minori ed avicunicoli, è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni o alternativamente di adeguati sistemi di trattamento e successivo smaltimento, approvati dal servizio di Igiene Pubblica dell'Unità Sanitaria Locale.
    b) Ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 s.m.i , allegato IV punto 1 sono allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo agricolo quelli in cui il numero di capi sia maggiore di quello derivante dal seguente rapporto: 40 quintali di peso vivo di animali per ettaro di terreno funzionalmente asservito all'allevamento. Sono comunque esclusi dalla definizione di allevamenti intensivi, indifferentemente dalla loro localizzazione, gli allevamenti con numero di animali inferiore o uguale a: 1.000 avicoli, 800 cunicoli, 120 posti per suini da produzione (di oltre 30 kg) o 45 posti per scrofe, 300 ovicaprini, 50 posti bovini. Gli allevamenti intensivi sono ammessi ma devono essere sottoposti ai disposti di cui al D.Lgs. 3/4/2006, n. 152 s.m.i , alla legge regionale 14.12.1998 n.40 s.m.i ed a quelli contenuti nelle linee guida della Regione Piemonte.
    c) Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento di cui al precedente comma potranno essere computati anche terreni di terzi, non gravati da carico di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale, posti a distanza non superiore a chilometri sette, misurata in linea d'aria, dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali.

20. Gli allevamenti industriali, non sono ammessi sul territorio comunale. Sono considerati allevamenti industriali intensivi quelli aventi le caratteristiche dimensionali di cui all'articolo 6 delle presenti norme e li impianti con più di:
    a) 40.000 posti pollame;
    b) 2.000 posti suini da produzione (di oltre 30 kg), o
    c) 750 posti scrofe.

21. La trasformazione di stalle per allevamento di bovini od attrezzature rurali in stalle per allevamenti suinicoli od avicoli dovrà essere specificatamente autorizzata dall'autorità comunale sulla base di uno studio ambientale, verificato dall'Organo Tecnico Comunale, che dimostri la compatibilità della trasformazione con l'ambiente circostante.

22. Per la realizzazione di nuove stalle di nuovi centri aziendali del tipo non industriale, o per le stalle di nuova attivazione da parte di agricoltori, anche non a titolo principale, sono permesse alle seguenti distanze:
    d) Dal confine delle aree residenziali mt. 100 (ml. 500 per allevamenti suinicoli, avicoli e sanati)
    e) Dalle costruzioni segnalate come beni ambientali mt. 100 (ml. 500 per allevamenti suinicoli, avicoli e sanati)
    f) Da case sparse di abitazione esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995) mt. 50 (ml. 250 per allevamenti suinicoli, avicoli e sanati)
    g) Dalla residenza del proprietario o conduttore mt. 25
    h) Dagli altri edifici mt. 35 (mt. 50 nel caso di stalle per di allevamenti suinicoli ed avicunicoli nonché per stalle di parchi faunistici)

23. Tra le aree residenziali e le stalle e manufatti in genere di nuovo impianto, dovrà essere previsto in

progetto, secondo quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del Permesso per Costruire, la creazione di cortine verdi dello spessore almeno di 5 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o di siepi che dovranno avere altezza minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento.

24. Gli ampliamenti delle stalle dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati sia con aggiunte che con nuove costruzioni nell'area direttamente asservita, anche a distanze inferiori a quelle sopraddette purché utilizzino materiali, tipologie ed altezze conformi alle strutture preesistenti e purché sul lato opposto, rispetto alla struttura preesistente, delle aree e costruzioni da salvaguardare, fatta salva la verifica delle distanze sugli altri lati, nonché alla esplicita condizione che la conduzione dell'esistente sia stata effettuata senza arrecare nessun danno ambientale e nessun disagio ai residenti da accertarsi con esplicito parere dell'ARPA (tale norma non è applicabile nel caso di allevamenti suinicoli).

25. Si richiamano i disposti del D.P.R. 303/56 e s.m.i ; dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze minime di 50 metri delle concimaie dalle abitazioni, nonché dai depositi e dalle condutture delle acque potabili.

26. I silos a trincea costituiti da platea e muri di contenimento in calcestruzzo di altezza:
    a) inferiore a metri 1,50 possono essere edificati a confine ma devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio della viabilità pubblica o di uso pubblico;
    b) compresa fra metri 1,50 e metri 2,00 non vengono considerati fabbricati di servizio possono essere costruiti a mt.3 dal confine e devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio della viabilità pubblica o di uso pubblico;
    c) superiore a metri 2,00 sono considerati fabbricati di servizio.
    d) Devono essere schermati, dove visibili da viabilità o spazi pubblici, da cortine vegetali dello spessore almeno di 5 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o con siepi di altezza minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento.

27. I silos in elevazione di qualsiasi altezza devono distare dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche ad una distanza pari all'altezza con un minimo di m. 5,00.

28. Le vasche fuori terra per accumulo liquame dove visibili da viabilità o spazi pubblici, devono essere schermate da cortine vegetali dello spessore almeno di 5 mt. composte da alberi di medio e alto fusto o con siepi di altezza minima di mt. 2,00 dal piano stradale di riferimento e realizzate ad una distanza da abitazioni pari a quelle prescritte per le stalle di cui al precedente punto 18.

29. Edifici residenziali esistenti alla data di adozione del piano in zona agricola (indicati nella cartografia di piano con il simbolo "X"), gli edifici agricoli non più utilizzati o non più necessari all'attività agricola (comprese le residenze rurali) esistenti ed inutilizzati alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di P.R.G.C., o in cui successivamente, per i motivi previsti dal 10° comma dell'articolo 25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i sia venuta meno la destinazione agricola; sono ammessi interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia con recupero alla residenza ed ad altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza, dei volumi già destinati alla residenza agricola, nonché dei volumi agricoli non più utilizzati, purché compresi nel "corpo principale dell'edificio" e purché l'intervento di recupero porti alla creazione di non più di due unità immobiliari. La creazione di più di due unità immobiliari è subordinata alla redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso per Costruire convenzionato ex articolo 49 5° comma della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i , nel quale siano disciplinate la dotazione delle opere infrastrutturali e dei servizi pubblici di cui all'articolo n.21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i Qualora il mutamento per una destinazione d'uso sia per utilizzi diversi dalla residenza dovrà essere stipulata una convenzione che regolamenti l'intervento dal punto di vista urbanistico e della tutela ambientale. Le destinazioni ammissibili, oltre alla residenza, sono le seguenti: residenza collettiva, attività ricettive e di ristorazione compresa l'attività alberghiera, attività sportive e culturali legate alla fruizione dell'ambiente naturale, depositi e magazzini, uffici. Per pubblici esercizi (ristoranti, bar, birrerie, ecc...) dovranno essere soddisfatte anche le seguenti condizioni:
    a) distanza minima da insediamenti residenziali circostanti dell'immobile o della parte di immobile interessata di almeno:
    b) m. 30 per i pubblici esercizi di tipo A (articolo 5 comma 1. della L. 25.08.1991, n. 287)
    c) m. 100 per i pubblici esercizi di tipo B (articolo 5 comma 1. della L. 25.08.1991, n. 287)
    d) viabilità di accesso adeguata

e) spazi per parcheggi commisurati alla capacità di accoglimento massima del locale (almeno mq. 3 per ogni fruitore teorico).

Gli edifici residenziali uni e bifamiliari esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i e gli edifici rurali abbandonati o non più necessari per le esigenze dell'azienda agricola, possono usufruire per una sola volta, per interventi a destinazione residenziale volti all'adeguamento ed al recupero del patrimonio edilizio esistente di un incremento di SUL residenziale di mq. 75, previo atto pubblico di vincolo onde evitare, nel tempo, di fruire ulteriormente di tale diritto e purché nel rispetto dei parametri di altezza massima, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici prescritti dalle tabelle di area e con esclusione di ulteriori ampliamenti di superfici coperte per tettoie e porticati.

L'utilizzo dell'incremento di SUL residenziale deve avvenire con il riuso delle SUL di strutture esistenti già adibite ad altre destinazioni e, in caso di impossibilità di riuso dell'esistente, con ampliamenti ex-novo, in tal caso l'ampliamento massimo ammesso sarà ridotto a mq. 40 di SUL.

Sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e7) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a) b) c) del precedente articolo n.9.

30. Gli edifici o porzioni di edificio non compresi nei corpi principali potranno subire trasformazioni d'uso come pertinenze dell'edificio principale in cui sono ammesse destinazioni quali: rimesse, depositi, magazzini, lavanderie. Sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e7) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, c), ~~d)~~ del precedente articolo n.9.

31. Tutti gli interventi di recupero dovranno mantenere i caratteri estetici ed architettonici tipici dell'architettura rurale, la scansione originaria delle aperture (è consentita la possibilità di raggiungere le altezze minime interne e le superfici aero illuminanti prescritte per legge), le volte in muratura esistenti, a meno di dimostrati problemi statici o funzionali, gli elementi ornamentali quali portali, nicchie e cappellette votive.

32. Nei lotti di terreno di pertinenza è consentita la realizzazione di bassi fabbricati di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici, e purché la superficie coperta non ecceda 1/3 di superficie complessiva del lotto.

33. Nelle zona agricole sono consentiti impianti ed opere di urbanizzazione tra cui cabine elettriche e telefoniche, torri piezometriche.

34. Gli edifici a destinazione produttiva non compatibili con le norme della zona, sono indicati nella cartografia di piano con il simbolo "X". Le attività produttive in essi insediate alla data di adozione del piano, possono continuare a svolgere la loro attività. La loro permanenza è ammessa solo se lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni risulta conforme alle disposizioni di legge vigenti. L'ampliamento o la ristrutturazione sono condizionati alla dimostrazione del rispetto di tali norme di legge. Per tali edifici sono ammessi interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e5), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a), b), c), del precedente articolo n.9, sono ammessi incrementi delle superfici produttive limitatamente a opere di adeguamento igienico-sanitarie o in osservanza di norme in materia di igiene e di sicurezza sul lavoro con il limite del 20% della superficie coperta esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. con un massimo ammesso di mq. 100. Sono sempre consentiti ampliamenti fino a 50 mq. Sono ammessi porticati o tettorie aperte fino ad una superficie massima di 85 mq. da utilizzarsi esclusivamente per ricovero di macchinari, per movimentazione e dei materiali per la lavorazione. L'altezza massima di tali ampliamenti non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento devono essere previsti parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico in misura pari al 10% dell'area fondiaria, oppure 15% della superficie utile lorda. Nel caso di cessazione o di rilocalizzazione dell'attività produttiva ~~o~~ in zona propria nel territorio comunale, l'immobile potrà assumere le destinazioni proprie della zona oppure essere destinato ad usi residenziali o compatibili con la residenza, limitatamente al recupero del 30% della SUL esistente, previa demolizione della struttura produttiva esistente mediante la predisposizione di un progetto di ristrutturazione esteso all'intero impianto produttivo, da autorizzare con permesso di costruire convenzionato che garantisca l'attuazione degli interventi di demolizione e le aree da destinare a parcheggi e verde pubblico

35. Gli edifici di abitazione e quelli accessori alla residenza, ivi comprese le trasformazioni totali di

edifici esistenti (ristrutturazione totale e demolizione con successiva ricostruzione) dovranno rispettare le caratteristiche tradizionali di impianto e tipologiche. La disposizione planimetrica degli edifici componenti il centro aziendale dovrà essere ricondotta alla forma tipica della cascina piemontese a corte chiusa o in linea. Gli edifici per attrezzature agricole dovranno essere convenientemente inseriti nel centro aziendale, il colore delle coperture, la tipologia degli sporti e la finitura delle murature dovrà essere congruente con i preesistenti edifici tradizionali.

36. L'area pavimentata in località San Bernardo denominata "Pista", non compresa nella zona produttiva di completamento, contrassegnata con la sigla Dc7, dovrà essere recuperata all'uso agricolo mediante l'asportazione del materiale inerte ed il ripristino del suolo coltivabile. In alternativa potrà ospitare impianti di produzione di energia rinnovabile di tipo fotovoltaico a terra" con le modalità realizzative di cui al successivo articolo n.49; è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive scoperte e delle attrezzature tecniche fino ad un massimo di mq. 200 di superficie coperta.

37. La rete irrigua e di scolo delle acque piovane può essere modificata solo se è prodotto uno studio di riordino idraulico che dimostri, dopo l'esecuzione dell'opera, la conservazione del sistema di irrigazione e di scolo ante operam.

38. Per tutti i manufatti, salvo quanto diversamente disposto nel presente articolo, valgono le seguenti distanze:
    - minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 o pari all' esistente
    - minime tra fabbricati (d = H) mt. 10 tra pareti finestrate / mt 5 tra pareti entrambe ceche

39. Nelle zone agricole sono prescrittive le disposizioni e gli atti normativi riguardanti il paesaggio agrario e irriguo di cui ai capitoli 6.2.3, 6.2.4, del Rapporto Ambientale.

ARTICOLO 30 - NUCLEI RURALI

1. Sono aree residenziali ubicate in zona agricola, indicate in cartografia con la sigla "**NR**", ove permangono caratteri originali degli antichi insediamenti agricoli tipici della area, in cui sono previsti interventi conservativi e di recupero edilizio; sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 26 comma 5) lettere a), b), e), h), i), j). Le destinazioni agricolo-produttivo o agrituristiche, sono ammesse come pure le destinazioni accessorie funzionalmente collegate all'attività principale quali laboratori per la trasformazione, magazzini di stoccaggio, piccoli spazi di vendita.

2. Gli interventi consentiti sono quelli previsti alle lettere a), b), c), d) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e a), b), c), del precedente articolo n.9.

3. Per gli edifici a destinazione agricola in atto o prevista valgono le norme di cui all'articolo 29. Gli interventi su edifici esistenti dovranno essere mirati al mantenimento e/o al ripristino degli elementi connotanti la tipologia e in particolare, gli spazi a cortile, la composizione dei fronti, l'organizzazione planovolumetrica dell'edificato.

4. In caso di ampliamenti in edifici a destinazione residenziale è consentito l'incremento "una tantum" delle superfici utili esistenti, ivi comprese le tettoie aperte, in misura non superiore al 20% della superficie attuale e fino ad un massimo di mq. 40.

5. Tutti gli interventi che andranno ad alterare i volumi esistenti, dovranno essere corredati da elaborati idonei a valutare il corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi.

6. Tutte le nuove costruzioni ivi comprese i corpi aggiunti in area di pertinenza dovranno acquisire, prima del rilascio della Concessione, il parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

ARTICOLO 31 - AREA DI RISPETTO AMBIENTALE A TUTELA DELLA FUTURA ESPANSIONE URBANA (ARA)

1. Sono zone a destinazione "agricola" di salvaguardia del contesto abitato in cui sono ammesse esclusivamente le normali operazioni culturali agricole; hanno funzione di "filtro" tra le zone residenziali e quelle agricole. Nelle aree ARA non è ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole e la realizzazione di allevamenti di ogni tipo e specie.

2. I terreni compresi nell'area di rispetto ambientale continuano a possedere l'indice di volumetria fabbricabile attribuito all'area agricola, esso tuttavia non potrà essere utilizzato in sito ma potrà essere trasferito nell'area agricola esterna a quella di rispetto ambientale.

3. Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data dell'adozione del P.R.G.C. che abbiano il centro aziendale nell'area, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, a), b), c) del precedente articolo n.9. Gli ampliamenti di attrezzature agricole dovranno avvenire dalla parte opposta agli insediamenti residenziali esistenti.

4. Per quanto non specificatamente escluso nei precedenti commi valgono le norme per le zone agricole di cui al precedente articolo n.29

ARTICOLO 32 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Aree a verde privato, contraddistinte con dalla sigla Vp, sono costituite da parchi e giardini privati. In tali ambiti, è vietata qualsiasi trasformazione edilizia o urbanistica. Sono consentite le operazioni di manutenzione delle aree, e la realizzazione di interventi migliorativi tra cui sono comprese attrezzature per il tempo libero e lo sport sempreché non modifichino lo stato superficiale dei luoghi, è ammessa la costruzione di autorimesse completamente interrate o parcheggi fuori terra. Nell'ambito di attrezzature per sosta, lettura, incontro, sport, sono ammesse la realizzazione di servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago. Tali aree possono essere asservite o dismesse per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali o per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i., per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi. Gli stalli e le corsie dei parcheggi devono avere superficie percolante ed inerbita.
2. Se incluse in aree di trasformazione di tipo residenziale o produttivo ne assumono le disposizioni normative; le relative capacità edificatorie non possono essere utilizzate nell'ambito dell'area a verde privato.
3. Tabella aree VP:

Sigla	Area Normativa di cui fanno parte	Capacità Edificatoria	
VP-1	B3e-a	Sì	La capacità edificatoria dell'area VP1 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area B3e-A L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Sub-Area A della Zona B3e Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria sono indicate nella scheda dell'area B3e.
VP-2	B3e-b	No	Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte non possiede capacità edificatoria
VP-3	B3e-b	No	Analogamente all'area urbanistica della quale fa parte non possiede capacità edificatoria
VP-4	Dc4	Sì	La capacità edificatoria dell'area VP4 è calcolata con i parametri edilizi di cui alla Scheda dell'area Dc.4 L'area non può essere edificata ma la sua capacità edificatoria può essere trasferita ed utilizzata all'interno della Zona Dc.4
VP-5	Dc.5	No	-

ARTICOLO 33 - ZONA F "ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE"

1. Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata alla entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i Le aree per servizi sociali sono individuate con la lettera "F" seguita dalla numerazione progressiva, in queste zone sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento od alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal piano. Tutte le aree per servizi hanno dignità urbanistica autonoma, escluse quelle contrassegnate con le sigle F8 e F13 che sono parte integrante delle aree di espansione residenziale contrassegnate con le sigle C2e C3.
   Fatto salvo quanto specificatamente prescritto nella scheda d'area, le zone F, comprese nel perimetro del Centro Storico A2 e contrassegnate con le sigle F1, F2, F6, F9, F10, F11, F14, sono soggette alle norme di cui all'articolo 25, quelle poste in prossimità delle zone urbanistiche di tipo B, contrassegnate con le sigle F3, F4, F5, F15, sono soggette alle norme di cui all'articolo 26, quelle poste in prossimità delle zone urbanistiche di tipo D, contrassegnate con le sigle F18, F20, sono soggette alle norme di cui all'articolo 28. Le aree contrassegnate con le sigle F7, F12, F16, F17, F19, sono dotate di specifica normativa contenuta nella scheda d'area.

2. Nelle aree "F", il tipo di servizio indicato nella cartografia può essere variato nel rispetto dei parametri minimi previsti dall'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i , senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. se compreso nello stesso ambito della tipologia di servizio

3. La proprietà degli immobili destinati a servizi pubblici, può essere privata, in tal essere assoggettati ad uso pubblico mediante stipula di convenzione che definisca anche i rapporti di gestione del servizio secondo quanto disposto dal comma 4 dell'articolo n. 21 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i

4. Le zone "F", sono distinte, in relazione alle differenti funzioni ed ai sensi dell'articolo n.21 della L.R. 56/77 s.m.i in:
   a) Aree per l'istruzione, contrassegnate con le sigle F1, F2, F6.
   b) Aree per attrezzature di interesse comune, contrassegnate con le sigle F3, ~~F4~~, F5, F11, F14, F15, F16
   c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, contrassegnate con le sigle F1, F4, F7, F8, F12, F13, F17.
   d) Spazi di sosta e parcheggio pubblico contrassegnate con le sigle F9, F10, F13, F17.
   e) Spazi pubblici o privati per impianti tecnologici relativi alla depurazione delle acque, alla captazione di acque dal sottosuolo, cabine per la distribuzione di energia contrassegnata con la sigla F19.
   f) Spazi pubblici o privati per aree a servizio di impianti produttivi contrassegnati con la sigla F20.

6. Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, comprendono parchi urbani, parchi attrezzati per il gioco e le attività sportive, giardini pubblici, parchi di quartiere, parchi privati. In tali zone si possono realizzare parchi urbani, parchi di quartiere, giardini pubblici, parchi attrezzati a percorsi vita ed attività sportive, è ammessa la realizzazione di campi scoperti per discipline sportive, fabbricati per servizi igienici, spogliatoi, chioschi; inoltre è ammessa la recinzione con rete metallica, staccionata lignea o cancellata contornata da siepe verde.
   I chioschi per bar e giornali, spogliatoi e per servizi igienici, possono avere una superficie coperta massima di 50 mq. e con asservimento ed obbligo di manutenzione di un'area pari a 4 volte l'area coperta, dovranno essere realizzati con i materiali e le morfologie indicate dall'A.C. (struttura a padiglione o a cupola e colori coordinati con l'arredo urbano) ed essere dotati, nel caso di utilizzo per esercizi pubblici (bar etc.), di servizi igienici aperti al pubblico realizzabili come volume tecnico oltre i 50 mq massimi ammessi, altezza massima mt. 3,50

7. Spazi di sosta e parcheggio pubblico, Sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici che dovranno essere alberati e dotati di pavimentazioni drenanti. Le aree di sosta e parcheggio sono opere

di urbanizzazione primaria. Esse devono essere ubicate a contatto con la viabilità e con gli edifici di destinazione. Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, se compatibili con la normativa in materia idrogeologica, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi. In tal caso mediante apposite convenzioni, il Comune potrà disporre che aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato, in tal caso queste aliquote non rientrano nel conteggio degli standard urbanistici. Sono ammessi spazi di sosta scoperti, parcheggi attrezzati, parcheggi in autosilos e parcheggi interrati.

8. Aree per servizi di interesse comune, sono destinate a istituzioni religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici.

9. Aree per Impianti Tecnologici sono ammessi impianti di depurazione, pozzi di acqua potabile, cabine di distribuzione di energia; non rientrano nel computo delle aree per servizio ai sensi dell'articolo n.21 della L.R. 56/77 s.m.i

10. Il dimensionamento delle aree per servizi deve essere calcolato, nel contesto della redazione dei piani attuativi o di permessi per costruire, in base a "standards urbanistici" di cui all'articolo n. 11 delle presenti norme.

11. In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi indicate in cartografia di P.R.G.C. potranno subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione necessarie per la miglior organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato.

ARTICOLO 34 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. L'articolo n. 2 del DL 30 aprile 1992, n° 285 s.m.i definisce le caratteristiche per la classificazione dei tipi di strade:
   a) A – Autostrade;
   b) B – Strade extraurbane principali;
   c) C – Strade extraurbane secondarie;
   d) D – Strade urbane di scorrimento;
   e) E – Strade urbane di quartiere;
   f) F – Strade locali.

2. Le tavole di P.R.G.C. individuano le strade secondo la classificazione sopra elencata.

3. Gli strumenti urbanistici esecutivi, redatti in base alle presenti norme, devono prevedere sezioni stradali con le seguenti dimensioni minime:
   a) Per aree a destinazione prevalente residenziali: mt. 10,00 compreso un marciapiede per lato;
   b) Per aree a destinazione prevalente commerciale e turistiche: mt. 12,00 compreso un marciapiede per lato;
   c) Per aree a destinazione prevalente produttive: mt. 15,00 compreso un marciapiede per lato.

4. Sono parte della sede stradale, oltre la carreggiata, le banchine, i marciapiedi e le piste. Tutti questi elementi concorrono a determinare la larghezza stradale complessiva della strada. Ove indicato nelle tavole di P.R.G.C. fanno parte della sede stradale anche i viali alberati. Caratteristiche tecniche dei viali alberati: dovranno avere una larghezza minima di mt. 2 e formare un'aiuola continua della stessa larghezza indicata, libera da pavimentazioni, inerbita o ricoperta di materiale inerte con funzione drenante (ghiaia ciottoli etc.). le alberature non devono interferire con la visuale libera stradale e con la segnaletica verticale e rispettare un arretramento sufficiente ad assicurare una buona visibilità, nelle intersezioni e presso i passi carrai. Al momento dell'impianto, gli alberi devono avere un'inserzione della chioma, cioè un'impalcatura, non inferiore a m. 2,50 da terra, durante l'accrescimento dell'albero, la chioma dovrà essere progressivamente rialzata lasciando uno spazio libero da rami sulla carreggiata stradale di almeno 4,5 metri di altezza. Per la realizzazione dei viali alberati deve essere sempre utilizzata, per l'intero l'asse stradale, un'unica specie arborea scelta tra quelle idonee allo scopo. Sarà predisposto apposito regolamento comunale per la tutela del verde urbano che indichi le specie arboree da impiantare e le modalità di impianto e manutenzione.

5. I marciapiedi devono avere dimensioni minime pari a mt. 1,50.

6. le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada sono disciplinate nelle singole schede d'area o dal successivo comma 15

7. Le strade esistenti, per le quali le tavole di piano non riportano la misura della sede stradale, ai fini dell'arretramento si farà riferimento alla sezione ed ai cigli della sede stradale esistente.

8. Ove non precisata dalle cartografie di Piano le caratteristiche delle sedi stradali saranno:
   a) larghezza della sede viaria da 2.00 a 4.00 metri lineari per strade pedonali e ciclopedonali; devono essere protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate ed illuminate;
   b) larghezza della sede viaria da 6.00 a 9.00 metri lineari, oltre a un marciapiede per lato, per strade veicolari in aree di tipo "A-B-C-D" al servizio di insediamenti da 2 a 30 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, devono essere pavimentate ed illuminate, con piazzole di sosta e di manovra; per insediamenti fino a 2 famiglie è ammessa una larghezza di m. 4, ma solo in presenza di accesso privato non aperto a pubblico transito;
   c) larghezza della sede viaria da 9.00 a 12.00 metri lineari, oltre un marciapiede per lato, per strade veicolari in aree di tipo "A-B-C-D" al servizio di complessi insediativi di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate;i raggi di curvatura minimi devono essere di ml. 7.00;
   d) larghezza della sede viaria da 10.00 a 15.00 metri lineari, oltre un marciapiede per lato, per strade veicolari in aree di tipo "D" destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate; i raggi di curvatura minimi devono essere di ml. 10.00.

9. Le strade che non rispettano le caratteristiche sopra stabilite, non sono considerate idonee fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per il rilascio del permesso a costruire.

10. I nuovi tracciati viari indicati, indicati nelle tavole di piano, possono subire modificazioni in sede di progettazione, non costituiscono variante al P.R.G.C. se contenute all'interno delle fasce di rispetto; dopo la realizzazione della sede stradale, la profondità delle fasce di rispetto, dovrà essere misurata dal ciglio della sede viaria.

11. Le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, possono essere definiti in sede di progettuale anche per quanto attiene all'occupazione del suolo senza comportare variante di piano.

12. Negli interventi di nuova edificazione previsti nelle zone B), C) D), le strade a fondo cieco, comprese quelle private di uso pubblico, dovranno terminare con una piazzola di ampiezza minima tale che possa inscriversi nella figura geometrica risultante un di raggio non inferiore a mt. 7,50 misurato entro i fili interni dei marciapiedi; deve in ogni caso essere sempre assicurata la possibilità di accostamento delle autoscale di Vigili del Fuoco secondo quanto prescritto dal D.M. 246/87 s.m.i . Quando la lunghezza delle strade a fondo cieco supera i mt. 100,00 (cento) dovranno essere previsti slarghi per la sosta, intervallati fra loro a distanza non superiore a mt. 80,00.

13. Le strade private dovranno essere pavimentate con materiale durevole ed essere dotate di impianto di illuminazione e delle relative canalizzazioni per lo smaltimento delle acque di scorrimento superficiale e dimensionate conformemente alle normative di prevenzione incendi oltre che all'entità dell'insediamento servito e comunque con una sezione utile di almeno m. 3,50 salvo che nel caso di strade preesistenti la conformazione dei possibili accessi al lotto impedisca in modo comprovato il raggiungimento di tale sezione minima.

14. Con motivato provvedimento Sindacale può essere imposta la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non superiore a m. 5,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti, anche se tale rettifica non è indicata in P.R.G.C..

15. Distanze da viabilità esistente ed in progetto fuori dai centri abitati o da aree edificabili:
   a) Riguardano le aree poste, fuori dai centri edificati, sottoposte alle limitazioni di cui all'articolo n.4 del DL 495/92 s.m.i .
   b) In base al tipo di strada si devono rispettare le seguenti distanze:

B	Strade extraurbane principali	mt. 40,00
C	Strade extraurbane secondarie	mt. 30,00
D	Strade locali extraurbane (comunali)	mt. 20,00
E	Strade vicinali di uso pubblico	mt. 10,00

c) Nel caso di strade esistenti per le quali le planimetrie non riportino la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento alla sezione ed ai cigli della sede esistente, come definiti in base agli articoli n.2 e 4, (ultimo comma) del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 s.m.i , dall'articolo n.9 (terzultimo comma) del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 s.m.i .
d) Per gli incroci stradali la misura delle fasce concorre a determinare il triangolo di visibilità secondo le modalità stabilite dall'articolo n.16 2° comma del Decreto Legislativo 30 aprile1992, n. 285 s.m.i del D.M. 01/04/1968 n° 1404 s.m.i
e) Nei confronti delle curve fuori dei centri abitati si applicano le fasce di rispetto come determinate dall'articolo n.27 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e s.m.i

16. Per la realizzazione di nuovi tratti, di ampliamenti e intersezioni di viabilità pubblica è fatto obbligo:
    a) seguire i disposti del Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del 19 Aprile 2006 s.m.i , ad oggetto "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali";
    b) ripristinare la continuità idraulica delle vie di deflusso mediante l'esecuzione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;
    c) richiedere parere del servizio Programmazione viabilità della Provincia di Torino.

17. Il potenziamento della SP 195, nel tratto tra Buriasco e Riva di Pinerolo, deve essere conforme con le piattaforme stradali codificate con il Decreto Ministeriale del 05.11.2001 s.m.i ed assumere almeno le caratteristiche geometriche delle sezioni (LE) categoria F2 (larghezza 8,5 m).

18. Viabilità di accesso e manutenzione alle sponde del T. Lemina. L'area con fondo naturale inerbito, posta a nord della Zona Territoriale Omogenea a destinazione produttiva "Dr1", svolge funzione di viabilità di accesso per lavori di manutenzione alle sponde del prospiciente tratto di Torrente e per la manutenzione ed il controllo della briglia di innesto del Canale dei Paglieri nel corpo idrico principale. L'area, indicata negli elaborati grafici di PRGC (Tav 2 e Tav 3 con retinatura di colore arancione), comprende oltre alla viabilità di accesso anche le sponde inerbite del T. Lemina. L'area deve essere conservata con fondo naturale inerbito e piantumata sul lato prospiciente l'ambito produttivo.

ARTICOLO 35 UTILIZZAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Sulle aree destinate alla formazione delle sedi stradali in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, è fatto divieto di edificare qualsiasi manufatto entro e fuori terra. Inoltre è vietata la posa di qualsiasi tipo di manufatto, di cartelloni ed insegne pubblicitarie salvo specifica autorizzazione rilasciata dall'ente proprietario della strada.

2. Le fasce di rispetto potranno essere utilizzate, sempre a titolo temporaneo e precario per i seguenti scopi:
    a) formazione di parcheggi in superficie;
    b) verde privato o consortile;
    c) impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
    d) superficie attrezzata per il gioco e la sosta;
    e) chioschi, manufatti precari di facile rimozione e piccole attrezzature prefabbricate di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
    f) cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
    g) recinzioni;
    h) percorsi pedonali e ciclabili

3. Le sistemazioni e le costruzioni di cui al punto 2), potranno essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione.

4. A tutti gli edifici esistenti in tali fasce di rispetto è consentito eseguire gli interventi fino alla lettera c) articolo n.9, 1° comma lettera c) della presenti norme. Sono ammessi, quando consentito dalle presenti norme, ampliamenti di edifici residenziali e non, esistenti nelle fasce di rispetto, per sistemazioni igieniche a condizione che vengano realizzati sul lato opposto a quello in cui si trova l'infrastruttura viaria da salvaguardare. Gli ampliamenti non potranno superare il 20% del volume preesistente; è inoltre ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti.

5. Gli edifici demoliti per la realizzazione di strade o loro ampliamenti o di opere pubbliche in genere o per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, posti in fascia di rispetto stradale, possono essere ricostruiti con uguale volume su area adiacente, quand'anche questa risulti avere una capacità edificatoria inferiore alle dimensioni dell'edificio da ricostruire e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

6. Per gli altri edifici esistenti nella fascia di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ammessi nella zona a condizione che sia contenuta l'interferenza sulla scorrevolezza del traffico della nuova destinazione

7. Gli interventi di cui ai punti precedenti sono ammessi solo se viene preliminarmente prodotto atto d'obbligo, registrato e trascritto nei registri immobiliari, a non richiedere indennizzi per il maggior valore degli immobili determinato dagli interventi di ampliamento o di restauro o ristrutturazione ammessi in fascia di rispetto stradale ed a rimuovere il manufatto nel caso di installazioni temporanee o precarie.

ARTICOLO 36 - VINCOLI SPECIALI E FASCE DI RISPETTO

1. Vincolo di tutela dei beni culturali (art. 10, 11 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio). E' richiesto il preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici (art. 21 D.Lgs. n. 42/2004).
   Vincolo di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali (art. 136, art. 146 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). E' prevista autorizzazione del Sett. Beni Ambientali della Regione Piemonte (art. 136, art. 146 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, come richiamato dalla L.R. n. 32 del 01.12.2008) tramite la commissione di cui all'art. 148. L'autorizzazione non è necessaria quando le opere da eseguire riguardano esclusivamente l'interno dell'immobile e comunque non alterano lo stato dei luoghi e non modificano l'aspetto esteriore dell'edificio.

2. Ambiti individuati dal P.R.G.C. ai sensi della legge regionale n. 56/1977 art. 24 (Norme generali per i beni culturali ambientali) comprendono dei nuclei, degli edifici singoli e dei manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale, nonché delle aree di interesse archeologico e le relative aree di pertinenza. Tutti gli interventi relativi ai suddetti edifici, identificati nelle tavole di P.R.G.C., di interesse storico-artistico che coinvolgano integralmente l'immobile, implichino un significativo cambio d'uso dello stesso e delle pertinenze o eccedano il restauro ed il risanamento conservativo anche solo per porzioni dello stesso, sottratti alle procedure art. 146, sono comunque autorizzati tramite la commissione di cui all'art. 148 del Codice ai sensi della legge regionale 1 dicembre 2008, n. 32 articolo n.7.

3. Area di vincolo cimiteriale - Comprende gli spazi compresi entro l'area individuata dalle tavole di P.R.G.C. ai sensi del Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265 Testo unico delle leggi sanitarie, art.388 come modificato con L. 1 agosto 2002 n.166 e si misura dal filo esterno del muro di recinzione del cimitero. Tali aree, in base alle leggi sanitarie, sono inedificabili per scopi residenziali, non sono ammesse nuove costruzioni ne' l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali. Possono eventualmente essere posti in opera manufatti di facile rimozione, adibiti alla vendita dei fiori o similari, previa autorizzazione comunale.

4. Area di vincolo verso edifici industriali, depositi di materiali insalubri e pericolosi (articolo 27, 7' comma Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i) – Comprende gli spazi entro l'area individuata dalle tavole di P.R.G.C. è misurata dal filo esterno della recinzione dell'impianto industriale. Tali

aree sono inedificabili per scopi residenziali, non sono ammesse nuove costruzioni ne' l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali. Sono ammesse strutture agricole di tipo produttivo con esclusione di impianti per l'allevamento animale.

5. Area di vincolo verso pubbliche discariche,– mt.100. Comprende gli spazi entro l'area individuata dalle tavole di P.R.G.C., misurata dal filo esterno della recinzione dell'impianto. Tali aree sono inedificabili per scopi residenziali, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, altroché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.(Dlgs 13.01.2003 n.36; L.R. 24.10.2002 n.24)

6. Area di vincolo verso opere di presa degli acquedotti, di pozzi e sorgenti le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili (art. 25 del PTA) devono essere individuate, ai sensi del regolamento regionale n. 15/R del 2006 in materia di acque destinate al consumo umano, in funzione delle effettive condizioni locali di vulnerabilità e rischio. In assenza di tale individuazione le aree di salvaguardia vengono definite sulla base del criterio geometrico ai sensi della normativa statale in mt. 200 per gli interventi previsti dal D.P.R. 236/88 s.m.i da pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici;—(art.5 e 6 del D.P.R. 24.05.1988 n.236, D.lgs 11.05.1999 n.152, D.lgs 18.08.2000 n.258, D.Lgs 03.04.2006 n.152 art.94, L.R. 29.12.2000 n.61, D.P.G.R. 11.12.2006, n.15/R) misurati dal filo esterno della recinzione dell'impianto. Tali aree sono inedificabili, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltroché la realizzazione di parcheggi pubblici e privati purchè con rivestimenti stagni, adeguatamente bordati e provvisti di evacuazione delle acque. di parchi pubblici anche attrezzati, di colture arboree industriali senza utilizzazione di prodotti antiparassitari, di erbicidi e di ormoni vegetali lungo i sentieri e le strade, di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi , di strade sulle quali sia autorizzato soltanto il traffico vicinale destinato all'agricoltura, i lavori di costruzione e manutenzione delle opere di arginatura e alle necessità dell'approvvigionamento d'acqua.

7. Area di vincolo verso di impianti di depurazione - mt. 100 dal perimetro degli impianti pubblici di depurazione delle acque o di discarica dei rifiuti solidi urbani; con piantumazione di alberi di alto fusto con funzione di mascheramento e protezione. (M.LL.PP. 04.02.1977 N.43, Piano di tutela delle acque – D.C.R. n.117-10731 del 13 marzo 2007 art.31) Comprende gli spazi entro l'area individuata dalle tavole di P.R.G.C., misurata dal filo esterno della recinzione dell'impianto. Tali aree sono inedificabili, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi pubblici e privati , di parchi pubblici anche attrezzati, di colture arboree industriali, di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

8. Area di vincolo verso conduttori elettrici aerei, le fasce di rispetto stabilite la distanza minima di mt. 10,00 misurata da qualunque conduttore linee. Per linee con tensione superiore a 132Kw, e Per le linee a tensione inferiore a 132Kw non indicate nelle tavole di P.R.G.C. valgono le distanze previste dalla normativa vigente (L.22.02.2001 n.36; D.P.C.M. 08.07.2003; D.M. 39 maggio 2008) Le aree comprese nella fascia di rispetto sono inedificabili, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e privati , di parchi pubblici anche attrezzati.

9. Area di vincolo verso acquedotti, gasdotti, fognature - mt. 3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste. Per i gasdotti ogni edificazione e trasformazione del suolo prevista in prossimità delle tubazioni principali, dovrà rispettare le prescrizioni imposte dall'Ente gestore della rete, in sede di nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere; sono prescritte le seguenti fasce di rispetto da condotte convoglianti gas naturale secondo la pressione di esercizio:
   a) mt. 2: distanza di sicurezza da condotte di 4^ e 5^ specie;
   b) mt. 5: distanza di sicurezza da condotte di 3^ specie;
   c) mt. 8: distanza dalla recinzione della cabina di decompressione gas condotte di 3^ specie ai fabbricati esterni;

d) mt. 8: distanza minima dall'alloggiamento del gruppo di riduzione della pressione per distribuzione urbana gas su condotte di 4^ e 5^ specie ai fabbricati esterni;
e) mt. 10 dai metanodotti "SNAM" (misurata in senso orizzontale ed ortogonale tra l'asse delle condotte ed i fabbricati).

Le aree comprese nella fascia di rispetto sono inedificabili, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e privati , di parchi pubblici anche attrezzati, di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi

10. Area di vincolo Ambientale - Sono sottoposti a vincolo paesistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n. 1775 s.m.i e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri misurata dal ciglio superiore dell'argine, sponda o confine demaniale.
    a) Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 - s.m.i od opere da realizzare in terreni o edifici attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nullaosta della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
    b) Nelle aree soggette a vincolo ai sensi di legge non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco o lo sport, recinzioni artificiali, ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione.
    c) Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 s.m.i sono sottoposti ad autorizzazione rilasciata~~.~~ ai sensi della L.R. n.32 del 01.12.2008
    d) Dovranno essere osservati gli indirizzi progettuali, le mitigazioni e le norme per la tutela del paesaggio contenuti nel manuale adottato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 21-9251 del 05.05.2003 (B.U.R. n. 23 del 05.06.03) s.m.i .

11. Area di vincolo Idrogeologico e zone boscate (articolo n.30 Della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i) - Riguarda le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, risultante dalle mappe perimetrate ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3267 s.m.i e comprende i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento. Gli interventi che ricadono nelle aree perimetrate ai sensi del citato R.D. 3267/23 s.m.i , devono ottenere l'autorizzazione ai sensi della normativa regionale vigente. Per definizione di "area boscata" si fa riferimento alla L.R. 20 febbraio 2009 n. 4s.m.i. e al D.lvo 18 maggio 2001 n. 227 s.m.i.

12. Vincoli di carattere Geologico -Tecnico - Le zone comprese nella aree di adeguamento urbanistico comunale al P.A.I. secondo le procedure di cui alla D.G.R. 31-3749 del 6/8/2001 s.m.i sono sottoposte a salvaguardia. Nelle fasce del "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Po " predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po ai sensi della Legge n. 18/05/1989, n. 183 s.m.i ("Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo") approvato con DPCM del 24 maggio 2001e indicate dalle lettere A), B), C), fatte salve le prescrizioni previste dalle presenti N.T.A. sulle varie zone urbanistiche, tutti gli incrementi di superficie utile sia residenziale che per le altre destinazioni consentite attuati mediante interventi di recupero, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, dovranno essere realizzati a quota superiore a quella potenzialmente allagabile, declassando a volumi accessori quelli localizzati a quota inferiore a quella potenzialmente allagabile; la dismissione di pari superficie utile a quote potenzialmente allagabili è condizione vincolante per poter incrementare i volumi residenziali. Quando saranno realizzate e collaudate le opere di difesa fluviale previste dal Piano Stralcio, nelle aree che risulteranno protette da tali opere sarà consentita anche la realizzazione di nuove costruzioni, in tutti gli interventi dovranno essere rispettate le seguenti restrizioni: non è consentita la realizzazione di locali interrati, anche a norma dell'articolo n.9 della Legge n. 122/89 s.m.i salvo che nel concentrico; in ogni caso la quota di accesso al piano interrato dovrà essere superiore di almeno cm. 50 rispetto alla quota di massima piena indicata nello studio idraulico predisposto dall'Amministrazione Comunale.

13. Vincoli edificatori del PAI (PSFF) - Sono speciali vincoli e limitazioni, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso. Tali vincoli si applicano alle aree inserite nelle Fasce A e B del presente Piano;.
    a) Nei territori della fascia A, sono consentite le opere relative a interventi di demolizione senza

ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dalle lettere a), b), c), dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 h) d) dell'articolo n. 9 delle presenti norme, senza aumento di superficie o volume senza mutamenti di destinazione d'uso che comportino aumenti del carico insediativo, prevedendo interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

b) Nei territori della Fascia B, sono consentite, oltre alle opere di cui al punto a):
b1) - opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
b2) - interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa, fatto salvo quanto disposto dagli articoli n.29 e 30 delle N.T.A. del PAI;
b3) - interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

c) La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico è consentita all'interno della fascia A e B a condizione che non comportino modifiche ai fenomeni idraulici naturali, non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque e non limitino in modo significativo la capacità di invaso. La realizzazione di tali opere è soggetta ai procedimenti di cui al comma 1 dell' articolo n.38 delle norme di attuazione del Progetto per l'Assetto Idrogeologico (PAI) s.m.i , in particolare i progetti devono essere corredati da uno studio idoneo ed essere sottoposti all'esame dell'Autorità Idraulica competente per l'espressione del parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino ed ai suoi stralci.

d) Sono fatti salvi gli interventi già autorizzati ed i cui lavori siano già stati iniziati al momento dell'adozione del P.R.G.C. e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi dei testi unici dell'edilizia e del paesaggio.

14. Indice di fabbricabilità delle fasce e zone di rispetto - Ai sensi dell'articolo 27 Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i limitatamente alle tipologie ivi indicate, le aree comprese nelle fasce e zone di rispetto e aree di vincolo mantengono l'indice di fabbricabilità o di densità propri dell'area di P.R.G.C. cui appartengono; detto indice potrà essere utilizzato solo nell'ambito della detta area di P.R.G.C. purché fuori dalle fasce e zone di rispetto e aree di vincolo.

15. Le recinzioni sono ammesse, in via precaria, potranno essere autorizzate nella posizione stabilita dal Comune.

16. Agli edifici esistenti nelle aree di rispetto poste a protezione dei nastri e degli incroci stradali, dei cimiteri, di edifici industriali, delle opere di presa di acquedotti, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto o che si trovano entro distanze inferiori a quanto prescritto da stalle o concimaie, possono essere concessi incrementi di SUL in quantità non superiore al 20% della esistente, a norma dell'articolo n.27 comma 12 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i . I suddetti ampliamenti nonché le altre attività edilizie sono consentite unicamente se non in contrasto con le normative di settore.

17. Nelle fasce di cui ai numeri precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei servizi pubblici.

ARTICOLO 36bis - CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (CIRC. P.G.R. N. 7/LAP/96)

1. Incremento del Carico Antropico: La Circolare PGR 7/LAP del 1996 e la successiva Nota Tecnica Esplicativa del 1999 (punto 7.3 – Incremento di carico antropico) definiscono incremento del carico antropico l'aumento del grado di pericolo valutato in relazione alla possibilità di mitigazione del rischio ed al numero di abitanti presenti nella zona. Determinano incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento permanente di presenza umana a fini abitativi, lavorativi o per l'utilizzo di servizi.

2. Modesto incremento del carico antropico:
   a) Ampliamento non superiore al 20% della SUL di edifici esistenti con destinazione residenziale.
   b) Incremento non superiore ai 4 abitanti teoricamente insediabili derivanti dal recupero di fabbricati esistenti altrimenti destinati (consentito dalle norme urbanistiche applicabili all'area d'intervento).
   c) Ampliamento non superiore al 20% della S.U.L. esistente di fabbricati a destinazione produttiva.

3. Non sono incrementi del carico antropico le trasformazioni edilizie che non modificano la Superficie utile lorda (SUL) esistente di edifici residenziali, fatti salvi limitati adeguamenti igienico-sanitari e il limitato aumento della superficie utile lorda di edifici a destinazione produttiva per esigenze di funzionalità igieniche e di sicurezza dell'attività che non superi il 10% delle superfici utili lorde esistenti e non sia complessivamente superiore ai 100 mq.,

4. Lo studio geologico ha suddiviso il territorio comunale in classi di idoneità edilizia ed urbanistica con prescrizioni normative e le eventuali precauzioni da adottare per gli interventi.

5. CLASSE I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche:
   a) gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008 del Ministero LL.PP s.m.i .
   b) Dovranno essere effettuate tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, rispettando i dettami della normativa vigente (D.M. 14.01.2008 s.m.i).
   c) Sono comprese in tale classe le aree caratterizzate dalle seguenti condizioni:
      1) presenza di terreni di fondazione con buone e favorevoli caratteristiche geotecniche e drenanti;
      2) assenza di falda relativamente superficiale tale da interferire con le opere edificatorie;
      3) morfologia subpianeggiante, con acclività non superiore ai 5°;
      4) assenza di fenomeni di interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale/torrentizia per ogni tipologia di corso d'acqua (naturale ed artificiale).
   d) Interventi ammessi: non si prevedono limitazioni per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio.
   e) Indicazioni normative: rispetto del D.M. 14.01.2008 s.m.i in fase di progettazione esecutiva.

6. CLASSE II - Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica dovute alla azione di acque di esondazione a bassa energia (P.S.R.M. - Torrente Lemina Fascia C). Nuovi interventi edificatori sono ammessi previa adozione e rispetto di quanto previsto dalla Circolare 8/PET del 08/07/1999. Inoltre gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008.
   Interventi ammessi:
   a) Le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica rendono tali zone idonee a nuovi insediamenti previa valutazione di compatibilità della quota del piano di edificazione con quella della piena di riferimento (per corsi d'acqua naturali), di interventi di regimazione-manutenzione-sistemazione delle acque corrive superficiali (per canali irrigui) e delle porzioni soggette a ristagno. Le condizioni di moderata pericolosità possono essere superate con l'adozione di accorgimenti tecnici da adottare nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
   b) Qualsiasi intervento di nuova costruzione e di ampliamento con occupazione di suolo dovrà essere preceduto, in fase di progettazione, dalle indagini e verifiche previste dal D.M. 14.01.2008 s.m.i , da approfondimenti specifici volti a definire lo spessore della coltre di

alterazione, le condizioni di stabilità in oggetto, le caratteristiche geotecniche, idrogeologiche ed idrauliche, fatto salvo quanto prescritto nelle specifiche schede d'area (verifica della soggiacenza della falda freatica e della capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati). Dovrà essere prodotto uno specifico studio idraulico da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intuba menti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo altresì alla realizzazione, ove necessario,di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idraulica interessata, garantendo in ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal o dai bacini afferenti.

c) I progetti di nuove costruzioni o gli ampliamenti e ristrutturazioni di costruzioni esistenti andranno corredati da piani quotati adeguatamente estesi intorno all'area e accompagnati da verifiche di compatibilità idrogeologica degli interventi previsti (movimenti terra, livellamenti, modificazioni delle linee di drenaggio, opere di protezione dalle acque di deflusso superficiale devono essere adeguatamente motivati e verificati).
d) il primo piano fuori terra degli edifici ad uso residenziale, produttivo od agricolo, deve essere predisposto secondo i seguenti criteri.
   d1) la quota di calpestio non dovrà essere inferiore a quella esistente (per ampliamenti e ristrutturazioni di costruzioni esistenti) e non inferiore alla maggiore tra le quote dei piani fuori terra degli edifici esistenti nelle immediate vicinanze o, in assenza di questi, alla quota del piano marciapiede o della strada comunale o provinciale di accesso e comunque mai inferiore alle quote di massima piena contenute nello studio di cui al precedente punto b) ;
   d2) per le nuove costruzioni è prescritto che la quota di calpestio sia sopraelevata mediante l'innalzamento del piano di campagna attualmente esistente di almeno cm. 50 oltre le quote di massima piena contenute nello studio di cui al precedente punto b), in modo che i piani terreno delle nuove edificazioni siano predisposti su rilevato, per eliminare i problemi legati all'interferenza con le potenziali acque di esondazione, allagamento e/o fenomeni di drenaggio insufficiente.
   d3) le rampe di accesso ai locali interrati e seminterrati, ove ammessi, dovranno avere soglie poste ad una quota maggiore di almeno 50 cm rispetto al piano strada vicinale, comunale, provinciale, di accesso;
   d4) siano previste, per i nuovi interventi edificatori, opere di impermeabilizzazione-soprattutto nell'ambito di quegli interventi di interesse pubblico non altrimenti localizzabili.

7. CLASSE IIb - Porzioni di territorio ove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica. Aree soggette a fenomeni di allagamento con battenti idrici modesti (indicativamente h < 40 cm) legati all'inadeguata regimazione delle direttrici di deflusso superficiali e/o alla difficoltà di drenaggio delle acque meteoriche. Nuovi interventi edificatori sono ammessi a seguito di interventi di regimazione delle acque stradali e delle acque di ruscellamento e alla manutenzione e sistemazione delle direttrici di deflusso e delle aree soggette a ristagno e/o previa adozione e rispetto di modesti accorgimenti geotecnici esplicitati, per quanto concerne le zone individuate nelle schede di piano, a livello di Norme di Attuazione e, in ogni caso, ispirati al D.M. 14/01/2008. e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
   Interventi ammessi:
   a) Le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica rendono tali zone idonee a nuovi insediamenti previa valutazione di compatibilità della quota del piano di edificazione con quella della piena di riferimento (per corsi d'acqua naturali), di interventi di regimazione-manutenzione-sistemazione delle acque corrive superficiali (per canali irrigui) e delle porzioni soggette a ristagno. Le condizioni di moderata pericolosità possono essere superate con l'adozione di accorgimenti tecnici da adottare nell'ambito dell'intorno significativo circostante.
   b) In fase di progettazione devono essere previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal D.M. 14.01.2008 s.m.i , anche approfondimenti specifici volti a definire lo spessore della coltre di

alterazione, le condizioni di stabilità in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e della capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati), nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

c) I progetti di nuove costruzioni o gli ampliamenti e ristrutturazioni di costruzioni esistenti andranno corredati da piani quotati adeguatamente estesi intorno all'area e accompagnati da verifiche di compatibilità idrogeologica degli interventi previsti (movimenti terra, livellamenti, modificazioni delle linee di drenaggio, opere di protezione dalle acque di deflusso superficiale devono essere adeguatamente motivati e verificati).

d) il primo piano fuori terra degli edifici ad uso residenziale, produttivo od agricolo, deve essere predisposto secondo i seguenti criteri:
   1) la quota di calpestio non dovrà essere inferiore a cm.50 dal piano di campagna;
   2) per le nuove costruzioni è prescritto che la quota di calpestio sia sopraelevata mediante l'innalzamento del piano di campagna attualmente esistente di almeno cm. 50 oltre le quote di massima piena contenute studio di cui al precedente punto b) in modo che i piani terreno delle nuove edificazioni siano su rilevato, per eliminare i problemi legati all'interferenza con le potenziali acque di esondazione, allagamento e/o fenomeni di drenaggio insufficiente.
   3) le rampe di accesso ai locali interrati e seminterrati, ove ammessi, dovranno avere soglie poste ad una quota maggiore di almeno 50 cm rispetto al piano strada vicinale, comunale, provinciale, di accesso;
   4) siano previste, per i nuovi interventi edificatori, opere di impermeabilizzazione soprattutto nell'ambito di quegli interventi di interesse pubblico non altrimenti localizzabili;

8. CLASSE III - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate ed inidonee per nuovi insediamenti; richiedendo, se edificate, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Le aree di CLASSE III, ai sensi della Circolare Regionale n. 7/LAP, sono state differenziate in Classe IIIa e la Classe IIIb, poi ulteriormente suddivisa in IIIb2, IIIb3, IIIb3a, IIIb3b. Per tutti gli interventi edilizi su aree poste in classe III, dovrà essere prodotto atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a danni a cose e a persone comunque derivanti dalle condizioni di dissesto segnalate, in congruenza con quanto previsto dalla normativa dell'Autorità di Bacino.

9. CLASSE IIIa - Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione di media o bassa energia - Fascia A e Fascia B del Torrente Lemina P.S.R.M.; aree di potenziale laminazione del Torrente Lemina - Fascia C P.S.R.M. esterna al concentrico). Le fasce di rispetto dalle linee di deflusso minori (canali artificiali) hanno una profondità minima di 10 metri (R.D. 523/1904). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato allegato articolo 31 della L.R. 56/77
   Interventi ammessi:
   a) non è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti di ogni tipo; qualora in zone agricole, sono ammesse nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale ove non siano altrimenti localizzabili e qualora non ricadenti in aree di dissesto attivo e/o incipiente. (art.39 del P.A.I.)
   b) Sono consentiti, per gli edifici presenti e non ricadenti in aree di dissesto attivo e/o incipiente, interventi, che non comportino un incremento del carico antropico, manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, è sempre esclusa la realizzazione di piani interrati.
   c) Gli ampliamenti funzionali e le ristrutturazioni sono condizionati a specifici studi di compatibilità geomorfologica con indagini geotecniche, idro-geologiche ed idrauliche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione; ogni singolo intervento deve essere corredato da specifico studio che ne attesti la fattibilità e valuti l'impatto sull'assetto dei deflussi idrici e sulle eventuali modificazioni che ne possono derivare, anche a carico dei terreni limitrofi;
   d) Interventi di sistemazione idrogeologica e di difesa idraulica, interventi di difesa e consolidamento, quali opere di ingegneria naturalistica, drenaggi ed opere di sostegno;
   e) sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che non comportino un aumento del carico antropico; previe indagini puntuali che dettaglino il grado di pericolosità, individuino adeguate

opere di riassetto con accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare che verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio;

f) opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto indicato dalla Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i , articolo n. 31.

10. CLASSE IIIb - Essa comprende aree edificate in condizioni di elevata pericolosità idrogeologica, nelle quali sono opportuni interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In tutte le zone di Classe IIIb, in assenza di interventi di riassetto, sono ammessi sulle abitazioni esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo che non aumentino il carico antropico; inoltre sono ammessi, dopo opportune indagini di dettaglio, gli adeguamenti igienico-funzionali e quelli che consentono una più razionale fruizione degli edifici stessi, la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, la realizzazione di pertinenze quali box, ricovero attrezzi.

11. (Sotto)CLASSE IIIb2 – Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, individuati dalla realizzazione delle arginature previste in sinistra idrografica del T. Lemina dal Progetto di Piano Stralcio per l Assetto Idrogeologico del reticolo idrografico minore. A seguito dell'avvenuto collaudo di tali opere e delle verifiche in merito al raggiungimento dell'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate come previsto al capitolo 7.10 della nota tecnica esplicativa alla circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n .7 /LAP, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti previa adozione e rispetto di accorgimenti tecnici atti a garantirne la compatibilità con la piena di riferimento esplicitati dalla Circ. 8/PET del 08/07/1999 (P.S.R.M. Torrente Lemina - Fascia C). Si sottolinea che, nell'ottica del recupero dell'esistente già storicamente insediato, la realizzazione di nuove unità abitative, anche attraverso l'ampliamento del 20% dei volumi e delle superfici esistenti, sarà possibile solamente a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto territoriale sopraccitate. I locali abitabili dovranno, comunque, essere ricavati a quote compatibili con la piena di riferimento (Tr=500 anni).
In assenza degli interventi di riassetto territoriale, si applicano le norme di indirizzo alla pianificazione urbanistica individuate per i territori della Fascia B dagli artt. 30 e 39 delle N.d.A. del P.A.I.. A seguito di opportune indagini di dettaglio sono, inoltre, considerati accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali (ad es. la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi ecc...).
Sono sempre e comunque consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,risanamento conservativo, ecc ...
Interventi ammessi ed indicazioni normative:

a) sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso ed aumento del carico antropico solo dopo il collaudo delle opere di difesa spondale previste dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali;
b) il piano di calpestio di ogni edificio dovrà essere posizionato ad una quota superiore di 0,5 metri rispetto al livello della piena di riferimento individuata nello studio idraulico eseguito secondo le metodologie indicate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po nella Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce "A" e "B" e che ha comportato un approfondimento a scala locale della valutazione del rischio idraulico, non sono consentite strutture interrate o seminterrate,;
c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno essere redatti sulla base di un programma di indagini geologiche e geotecniche adeguato agli standard contenuti nelle norme tecniche statali e regionali e nelle relative circolari esplicative oltrechè sull'interpretazione idraulica cautelativa dei risultati esposti nello Studio Idraulico in possesso dell'Ammistrazione Comunale.
d) per le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto previsto all'articolo n. 31 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i .

12. (Sotto)Classe IIIb3
Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, individuati dalla realizzazione delle arginature previste in sinistra idrografica del T. Lemina dal Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del reticolo idrografico minore. A seguito

dell'avvenuto collaudo di tali opere e delle verifiche in merito al raggiungimento dell'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate come previsto al capitolo 7.10 della nota tecnica esplicativa alla circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n .7 /LAP, saranno consentiti interventi che comportino un modesto incremento del carico antropico; sono comunque da escludere nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti. A seguito di opportune indagini di dettaglio sono considerati accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali (ad es. la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc...). Sono sempre e comunque consentite le trasformazioni che non aumentano il carico antropico (compresi i trasferimenti di superficie e volume) e interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e la realizzazione di abitazioni ad un piano alto con ridestinazione ad uso non abitativo di pari volume al piano terra. Si sottolinea che il punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. n 7/LAP del 08/05/1996, facendo specifico riferimento alle attività agricole ubicate in ambiti quali quello in esame, in accordo con articolo n.16 comma 4a delle Norme di Attuazione del P.S.F.F. e con articolo n.39 comma 4a delle Norme di Attuazione del P.A.I., ritiene possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale che ricadano in Fascia B. Questi edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell' ambito dell' azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrauliche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità

Nell'ottica del recupero dell'esistente già storicamente insediato:

a) aree interne al P.A.I.: a seguito di opportune indagini di dettaglio sono ammessi gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali (ad es. la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, edifici connessi all'attività delle aziende agricole e di allevamento, ecc...). Sono sempre e comunque consentite le trasformazioni che non aumentano il carico antropico e interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e la realizzazione di abitazioni ad un piano alto con ridestinazione ad uso non abitativo di pari volume al piano terra;
b) aree esterne al P.A.I.: risulta possibile la ristrutturazione e la realizzazione nell'interno degli stessi edifici di nuove unità abitative senza aumento di superficie e volume, previo idoneo studio idraulico volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di rete idrica interferente con gli interventi edilizi. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere. A seguito di opportune indagini di dettaglio sono ammessi gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali (ad es. la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, edifici connessi all'attività delle aziende agricole e di allevamento, ecc...). Sono sempre e comunque consentite le trasformazioni che non aumentano il carico antropico e gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e la realizzazione di abitazioni ad un piano alto con ridestinazione ad uso non abitativo di pari volume al piano terra.

In entrambi i casi sono da escludersi nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

A seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di riassetto nelle zone a rischio e delle verifiche in merito al raggiungimento dell'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate come previsto al capitolo 7.10 della nota tecnica esplicativa alla circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n .7 /LAP, sarà possibile un modesto incremento del carico antropico, con l'esclusione di nuove unità abitative e completamenti. Dopo accurate indagini di dettaglio (sulla base di un programma di indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche ed idrauliche adeguato agli standard contenuti nelle norme tecniche statali e regionali e nelle relative circolari esplicative) è possibile eseguire gli adeguamenti che consentono una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltre a quelli di tipo igienico-funzionali (punto 7.3 della N.T.E. alla Circolare 7/LAP s.m.i);

Le ristrutturazioni dei fabbricati, con recupero e realizzazioni di eventuali ulteriori minori locali al piano terra (sono esclusi i piani interrati), dovranno essere supportati da indagini idrauliche di dettaglio, prevedendo l'innalzamento del piano calpestio di una quota dal piano di campagna pari a quanto desunto dalle indagini idrauliche (non inferiore a 50 cm):

Per le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto previsto all'Articolo n.31 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i .

13. (Sotto)Classe IIIb3a
Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre localizzati interventi di difesa idraulica a tutela del patrimonio edilizio esistente; individuati, nel caso specifico, nella sostituzione dell'attuale recinzione dell'area con un muro in calcestruzzo a tutta altezza. A seguito della realizzazione e del collaudo dell'opera citata, saranno consentiti interventi edilizi con mutamenti di destinazione d'uso, tra quelli ammessi dalle norme di area, che comportino un modesto incremento del carico antropico; sono comunque da escludere esercizi commerciali di medie e grandi dimensioni, nuove edificazioni ed ampliamenti. A seguito di opportune indagini di dettaglio sono ammessi gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico-funzionali (ad es. la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc...). Sono sempre e comunque consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico (compresi i trasferimenti di superficie e volume).

14. (Sotto)Classe IIIb3b
Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da escludere nuove edificazioni e completamenti. A seguito di opportune indagini di dettaglio sono ammessi gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali (ad es. la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc...). Sono sempre e comunque consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico (compresi i trasferimenti di superficie e volume), interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e la realizzazione di abitazioni ad un piano alto con ridestinazione ad uso non abitativo di pari volume al piano terra. Si sottolinea che il punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. n 7/LAP del 08/05/1996, facendo specifico riferimento alle attività agricole ubicate in ambiti quali quello in esame, in accordo con l'art. 16 comma 4a delle Norme di Attuazione del P.S.F.F. e con l art. 39 comma 4a delle Norme di Attuazione del P.A.I., ritiene possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale che ricadano in Fascia B. Questi edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrauliche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità .

ARTICOLO 37 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO - PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. In sede di attuazione del piano devono essere predisposte delle indagini geotecniche finalizzate ad accertare la stratigrafia locale e definire i parametri geotecnici dei suoli di fondazione tenendo conto anche della normativa vigente in ambito sismico.

2. La classificazione dei suoli di fondazione, prevista dal Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del D.M. 14.01.2008, con l'attribuzione dei terreni alla categoria B, stimata in via preliminare nello studio geologico allegato alla Variante, dovrà essere verificata in sede attuativa.
Le indicazioni derivanti dalle analisi territoriali condotte sono la base conoscitiva per gli approfondimenti necessari ai fini della pianificazione a scala di piano esecutivo. La profondità del substrato, la caratterizzazione delle coltri di copertura, gli spetti topografici di sito dovranno essere indagati in fase progettuale per tutti gli interventi edilizi rientranti nella normativa sismica, con le modalità e fino alle profondità richieste dalla normativa stessa. Nei terreni di riporto è sempre vietata la posa delle fondazioni di edifici. In presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti occorre prevedere studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde "S" (Vs30) e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale.

3. Nuova viabilità provinciale- Norme e modalità esecutive degli interventi:
   a) Sono opere da realizzare in aree di classe IIIa che, ai sensi della Circ. 7/LAP e dell'articolo n. 31 della L.R. 56/77"s.m.i , possono essere eseguite a seguito di una verifica di compatibilità

ambientale, geo-morfologica e/o idraulica. Deve essere eseguita la verifica puntuale delle condizioni di pericolosità idraulica per definire la quota del piano di imposta dei nuovi tratti di rilevato stradale riferita alla piena di riferimento. Le modifiche alla viabilità pubblica o la realizzazione di nuovi tratti saranno definite in funzione delle altezze idrometriche contenute nello Studio Idraulico che è parte integrante del P.R.G.C.. I nuovi interventi non dovranno modificare le condizioni di deflusso del fosso irriguo esistente, se non con apportare miglioramenti rispetto alla situazione in atto.

b) Il progetto esecutivo dovrà contenere la verifica idraulica relativa in riferimento ai dati contenuti nello Studio Idraulico citato, per ogni tratto di rettifica ed ampliamento stradale previsto. E quella del canale nei punti dove interagisce con la sede viaria, con particolare riguardo al suo stato manutentivo.

4. Copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore: - Non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore anche con manufatti anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate. Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata). Per i corsi d'acqua e per le opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità veicolare, delle sponde, a fini ispettivi e manutentivi.

TIT. V - PRESCRIZIONI OPERATIVE

ARTICOLO 38 - NORME IN TEMA DI PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE DELLA TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

1. Le domande di Permesso per Costruire dovranno essere accompagnate da una specifica relazione a firma del progettista che illustri le scelte di carattere progettuale con riferimento al tessuto morfologico e architettonico nel quale l'intervento stesso si inserisce.

2. Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel "Regolamento Edilizio Comunale". Il piano promuove inoltre lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura e al contenimento dei consumi energetici, all'integrazione edilizia di sistemi energetici alternativi ed all'impatto visivo ed ambientale.

3. Norme generali per la sostenibilità architettonica: negli interventi su edifici esistenti non è ammesso la sostituzione del tipo di materiale di copertura pre-esistente se riconducibile a elementi tradizionali (strutture lignee con manti in coppi o "lose"). L'ampliamento di edificio esistente di tipo tradizionale deve essere realizzato con materiali di copertura (struttura e manto) e di facciata (muri e serramenti) compatibili, rispettandone la larghezza di manica, la dimensione degli sporti e la scansione delle bucature. I muri di recinzione tradizionali dovranno sempre essere conservati, ripristinati, eventualmente ricostruiti.

4. I viali alberati previsti dal P.R.G.C. lungo la viabilità di ingresso ai nuclei abitati principali dovranno essere realizzate utilizzando alberi di alto fusto a foglia caduca. Il comune potrà prevederne la realizzazione nell'ambito delle opere da realizzarsi per l'urbanizzazione delle aree di tipo "C" di nuovo impianto soggette a Piano Esecutivo Convenzionato indicando in sede di convenzionamento essenze e modalità operative.

5. I corridoi ecologici sono un sistema polivalente di collegamento tra ambienti naturali e ambienti agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche, sono degli ambiti di territorio che consentono la presenza e lo spostamento di specie animali e vegetali, essi sono individuati nella cartografia di piano con apposita simbologia lungo il corso del torrente Lemina e del canale Paglieri. Le alberate ripariali costituiscono dei corridoi ecologici anche se non sono specificatamente indicati

nelle tavole di P.R.G.C. Sono elementi di importanza primaria, per quanto riguarda la rete ecologica locale, sono anche i filari e la vegetazione arboreo-arbustiva in generale, che costeggiano i campi agricoli e le aree verdi presenti all'interno del tessuto urbano. I corridoi ecologici e la rete ecologica locale non potranno essere modificati se non per le normali operazioni culturali (taglio dei cedui o sostituzione di alberi malati o secchi). E' vietata la frammentazione degli habitat lungo i corridoi e all'interno delle aree di naturalità All'interno dei corridoi ecologici la realizzazione di opere che possano interferire con la loro continuità deve essere preceduta da una verifica di tracciati/localizzazioni alternative che non interferiscano con il corridoio. Qualora i tracciati o le localizzazioni alternative non siano tecnicamente fattibili si procederà, alla realizzazione di fasce naturali orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantire la continuità eco sistemica. L'eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati, qualora non differibile, deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell'ambito del medesimo corridoio ecologico. Nelle aree di proprietà pubblica ricadenti all'interno della Rete Ecologica, fermo restando quanto previsto all'art. 8 della L. 37 del 5 gennaio 1994, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.

6. Gli elettrodotti devono seguire, se esistono, le arterie di traffico o le linee elettriche già esistenti per non creare ulteriori elementi di disturbo e di attraversamento del paesaggio rispetto a quelli già esistenti, i nuovi tracciati non devono creare fughe prospettiche. Devono essere salvaguardate le visuali d'interesse panoramico evitando di occupare il campo visivo in primo piano e le zone maggiormente esposte alla vista Le varie componenti degli impianti in progetto (strutture di sostegno, locali accessori, ecc.) devono essere integrate nel paesaggio attraverso l'uso di colorazioni coerenti con l'ambiente circostante. Non è ammesso realizzare condutture che seguano il tracciato naturale delle rive dei corsi d'acqua a breve distanza dagli stessi (per evitare interferenze in ambienti ripariali di particolare delicatezza); i corsi d'acqua debbono essere attraversati perpendicolarmente al loro andamento. Devono essere aggirati i siti particolarmente delicati dal punto di vista naturalistico-ambientale; nel caso in cui sia strettamente necessario attraversarli è opportuno prevedere l'interramento dei cavi. I tralicci e i pali non devono interferire con elementi architettonici e paesistici di pregio e con significato d'identità dei luoghi

7. Gli impianti per la telecomunicazione devono avere strutture di sostegno integrate attraverso l'uso di colorazioni intonate all'ambiente circostante. Devono essere evitati la realizzazione di terrazzi sommitali o intermedi su pali e/o tralicci con funzione di servizio, in quanto di forte impatto visivo, Le varie componenti degli impianti in progetto (strutture di sostegno, locali accessori, recinzioni, ecc.) devono per quanto possibile essere integrate nel paesaggio attraverso l'uso di colorazioni coerenti con l'ambiente circostante. I manufatti e le opere accessorie agli impianti, stante il carattere di precarietà che contraddistingue detti elementi, dovranno essere progettati privilegiando l'utilizzo di materiali di origine naturale che presuppongano la minima incidenza sul paesaggio, impiegando per quanto possibile elementi facilmente rimovibili che consentano un agevole e completo ripristino dello stato dei luoghi. I tralicci non devono interferire con elementi architettonici e paesistici di pregio e con significato d'identità dei luoghi.

8. Le sponde del torrente Lemina e quelle del canale Paglieri, per una profondità misurata dal ciglio superiore degli argini di metri 15, sono salvaguardate da qualsiasi intervento edilizio e non possono essere occupate con manufatti di ogni genere, sono escluse le opere idrauliche necessarie per la protezioni spondali e per l'irrigazione. In tali fasce deve essere conservata e ripristinata la vegetazione ripariale.

9. Sono prescrittive le disposizioni del Rapporto Ambientale espresse al capitolo "indirizzi progettuali e mitigazioni" riguardanti le trasformazioni residenziali (cap.6.2.1), le trasformazioni dovute alle attività produttive (cap.6.2.2), il paesaggio agrario ed irriguo (capp.6.2.3.,6.2.4), le opere stradali (cap.6.2.5), gli impianti di telecomunicazioni (cap.6.2.6) e le linee elettriche (cap.6.2.7). Nelle zone residenziali B e C sono prescrittive le disposizioni e gli atti normativi indicati dall'articolo 6.1 del Rapporto Ambientale. Nella zona residenziale C1 e C3 sono prescrittive le "misure di contenimento dell'effetto indagato" di cui al capitolo 6.1 del Rapporto Ambientale. Nelle zone per insediamenti

produttivi di completamento sono prescrittive le "misure di contenimento dell'effetto indagato" di cui al capitolo 6.1 del Rapporto Ambientale. Al fine di consentire le compensazioni, in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi diretti o subordinati a S.U.E. o P.d.R. sono prescritti oneri aggiuntivi commisurati all'entità dell'intervento autorizzato e all'esigenza di consentire le attività di compensazione indicate nel capitolo 6.1 del Rapporto Ambientale connesse all'intervento nella zona C1. L'Amministrazione Comunale è tenuta a prevedere un capitolo di bilancio comunale riguardante le suddette risorse aggiuntive e vincolato a finanziare gli interventi di manutenzione e valorizzazione paesaggistica e di recupero delle zone degradate previste dal Rapporto Ambientale o sulla base di un piano-programma supplementare.

ARTICOLO 39 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di copertura corrispondenti ad un area esclude ogni successiva utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà eseguito dopo l'adozione del P.R.G.C.

2. Gli indici e prescrizioni di piano si applicano alle aree intere anche se frazionate successivamente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C.

3. Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra aree normative diverse.

ARTICOLO 40 - TRASCRIZIONE IN MAPPA

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio della cartografia comunale, che deve essere aggiornato con le opere realizzate. Per ogni nuova opera dovrà essere prodotto elaborato planimetrico su supporto informatico.

ARTICOLO 41 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE

1. Nelle nuove costruzioni dovranno essere previste, in applicazione della Legge 24.3.89 n. 122 s.m.i , spazi per parcheggi privati e autorimesse nella misura minima di:
   a) edifici direzionali e commerciali anche pubblici, edifici per lo svago (cinema, ristoranti, ecc.) = 1 mq. ogni 3,3 mq. di SUL;
   b) edifici per alberghi, pensioni = 1 mq. ogni 3,3 mq. di SUL;
   c) edifici residenziali e scuole = 1 mq. ogni 3,3 mq. di SUL;
   d) edifici industriali = 10% della superficie fondiaria.

2. Le norme di cui al 1° comma si applicano anche per gli interventi edilizi, non di nuovo impianto, che comportano aumento di carico urbanistico con esclusione delle zone "A".

3. Le autorimesse esistenti possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti Norme.

4. L'area destinata a parcheggio deve avere una forma razionale per l'utilizzo e può essere anche disposta su diversi livelli entro o fuori terra.

5. Le aree private destinate a parcheggio sopra descritte debbono essere integrate dalle aree pubbliche da reperire, nel rispetto degli standards di cui alle presenti Norme di attuazione, mediante strumenti esecutivi o permessi per costruire convenzionati o secondo le indicazioni cartografiche di Piano.

6. Gli spazi di parcheggio privato costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del Codice Civile.

ARTICOLO 42 - TRASFERIMENTI DI EDIFICABILITÀ

1. Sono ammessi trasferimenti di SUL nell'ambito delle zone residenziali e di quelle agricole alle seguenti condizioni:
   a) nell'ambito delle zone residenziali tra la parte destinata a servizi compresa la viabilità in progetto, con esclusione delle aree del demanio comunale, e la parte destinata all'edificazione, purché:
      1) il trasferimento avvenga nell'ambito della stessa area normativa;
      2) la SUL sia trasferita in base al parametro definito dall'indice territoriale dell'area;
      3) l'intervento avvenga nell'ambito di uno strumento urbanistico esecutivo oppure in caso di cessione gratuita dell'area al Comune;
      4) l'area destinata a servizi di cui è utilizzata la SUL venga conservata per tale destinazione.
   b) nell'ambito delle zone agricole purché:
      1) l'accorpamento della superficie abitabile non superi i 300 mq. di SUL per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la superficie utile lorda residenziale andrà calcolata moltiplicando l'indice di densità per l'intera proprietà al netto dei terreni incolti e abbandonati, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi purché sussistano le condizioni prescritte dall'articolo 25 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i ;
      2) l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto all'edificio residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio del Permesso per Costruire;
      3) l'indice di densità cui fare riferimento sia quello proprio dell'area.
      4) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui superficie abitativa sia stata utilizzata per l'operazione.
   c) nell'ambito delle aree gravate da vincoli di natura extraurbanistica ai sensi della legge n. 308/2004 s.m.i e purché vi sia:
      1) la sopravvenienza di vincoli di natura extraurbanistica;
      2) la preesistenza del diritto ad edificare;
      3) la disponibilità, da parte del richiedente, di idonea area in zona posta al di fuori dei vincoli sopravvenuti.
      4) La traslazione del diritto ad edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto. I trasferimenti di edificabilità non rappresentano procedure di perequazione urbanistica.

2. I trasferimenti di edificabilità non rappresentano procedure di perequazione urbanistica.

ARTICOLO 43 - MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Ogni intervento che comporti modificazione delle destinazioni d'uso in atto (o quelle già assentite) con o senza modificazioni delle strutture edilizie, è subordinato alla verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa e con le aree per servizi pubblici.

2. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato al rilascio del permesso a costruire 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.

3. Sono fatte salve le prescrizioni del primo comma dell'articolo n.48 della L.R. 5/12/77 n. 56 s.m.i

4. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

ARTICOLO 44 - DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E LE PROCEDURE DI VALUTAZIONE

1. Ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 s.m.i e dell'Articolo n.20 della legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 e s.m.i , gli strumenti di programmazione e pianificazione, che rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e che costituiscono il quadro di riferimento per le successive decisioni d'autorizzazione, sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale stabiliti nell'ambito degli accordi internazionali, delle normative comunitarie, delle leggi e degli atti di indirizzo nazionali e regionali, e sono studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale. Ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 s.m.i
2. Dovranno essere espletate le procedure di V.I.A. nei casi previsti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 s.m.i

ARTICOLO 45 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI AUTORIZZAZIONI AGLI SCARICHI

1. Ai sensi della legge regionale n.6 del 07 aprile 2003 s.m.i lo scarico di acque reflue domestiche che non recapitino in reti fognarie deve essere autorizzato prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla nuova edificazione od ad un mutamento di destinazione d'uso.

ARTICOLO 46 - NORME PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E DISCARICHE

1. Ai sensi dell'articolo n. 54 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulottes e case mobili, se non nelle aree destinate a tale scopo e previa denuncia di inizio attività.

2. Sono ammessi in tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone "A", l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture presso-statiche per attrezzature sportive, ed i ricoveri per animali domestici, ornamentali o da affezione non destinati all'alimentazione umana autorizzati previa comunicazione al Servizio Veterinario dell'AUSL competente per territorio. Le opere eventualmente necessarie di trasformazione del suolo devono avere caratteristiche di temporaneità. La durata deve essere definita in sede di provvedimento abilitativo e non potrà essere superiore ad un anno. Deve essere garantita la rimozione di ogni manufatto allo scadere del tempo fissato dal provvedimento abilitativo. L'istanza deve essere corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti nonché dai provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti. La denuncia di inizio attività è rilasciata con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte, dovrà indicare la validità temporale del permesso e contenere garanzie per il successivo ripristino dello stato dei luoghi.

3. In tutto il territorio comunale non sono ammessi discariche di qualsiasi genere, accumuli di rifiuti, relitti e rottami.

ARTICOLO 47 – NORME PER LA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. I diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica devono tendenzialmente essere

equamente distribuiti tra tutti i cittadini: l'Amministrazione Comunale persegue tale questo obiettivo attraverso la pianificazione operata dal P.R.G.C., all'interno del quale può essere è prevista il la devoluzione al Comune di una quota parte dell'aumento del valore di mercato delle aree di P.R.G.C. la cui destinazione venga sia modificata.

2. La quota di cui sopra è calcolata su tutte le aree di trasformazione urbanistica (nuovo impianto, completamento, mutamento di destinazione d'uso, piani di recupero, ecc…) che determinano un incremento del valore immobiliare. Sono escluse aree e fabbricati con nuova capacità edificatoria o trasformazione inferiore a mq 300,00 di SUL e le aree per standard e servizi.
3. La quota relativa alla perequazione è pari al 30% dell'aumento del valore delle aree, certificato da perizia asseverata redatta dal Comune.
4. L'importo della perequazione urbanistica è corrisposto all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, o all'atto della stipula della Convenzione Edilizia, se si tratta di Piano Esecutivo Convenzionato o di Permesso di Costruire Convenzionato, con le seguenti forme scelte dall'Amministrazione Comunale:
   a. Somma equivalente di denaro da versarsi alle casse comunali secondo le modalità fissate da specifico provvedimento della Giunta Comunale per interventi di qualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica.
   b. Opere di interesse pubblico per un importo di pari valore, da realizzarsi sul territorio comunale, secondo un progetto definitivo/esecutivo redatto a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, applicando il prezziario regionale in vigore, con una riduzione pari ai ribassi medi praticati nel Comune nell'ultimo quinquennio, o utilizzando la media dei comuni limitrofi se necessario;
   c. Quota parte delle aree fondiarie oggetto della trasformazione per una superficie di pari valore stimata dal comune con apposita perizia asseverata.

ARTICOLO 48 – SOTTOTETTI

1. Gli spazi sottostanti coperture inclinate hanno requisiti di abitabilità quando presentano le seguenti caratteristiche tecniche:

- altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda pari o maggiore di m 2,40.
- una o più pareti con altezza pari o superiore a m 1,60

Le caratteristiche di cui ai punti precedenti determinano i requisiti di abitabilità del sottotetto, se estese ad una superficie pari o superiore a mq 9,00 e dotata di lato pari o superiore a mt 2,00. Le superfici dotate di tali requisiti devono essere ricomprese, per la quota del 50%, nel calcolo della Superficie Utile (SU), della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) e del volume edilizio (V), l'abitabilità del sottotetto non modifica il computo del numero dei piani.

2. Per i sottotetti o le parti di essi che non presentano il requisito di abitabilità di cui al comma precedente, sono consentite aperture non superiori ad 1/10 della superficie in pianta dell'edificio con divieto di realizzare abbaini, balconi e terrazze. L'accesso può avvenire solo dalla scala condominiale o da scala interna alle singole unità immobiliari purché di tipo retrattile

3. I sottotetti esistenti alla data di adozione della presente, aventi le caratteristiche dimensionali di cui al primo comma, possono essere recuperati a fini abitativi in deroga agli indici di zona, con il pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura doppia e con il ricalcolo del contributo del costo di costruzione esteso all'intero edificio.

ARTICOLO 49 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

1. Gli impianti destinati alla produzione di energia derivata da fonti rinnovabili di cui all'articolo n.2, primo comma, del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003 n.387 come modificato dal Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n.28 s.m.i , le relative opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi possono essere realizzati in edifici di qualunque natura e comunque ubicati su tutto il territorio comunale, fatte salvo dove escluso specificatamente. Sono escluse le zone agricole caratterizzate da produzioni agro-alimentari di qualità (produzioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G., produzioni tradizionali) e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale, deve essere verificato che

l'insediamento e l'esercizio dell'impianto non comprometta o interferisca negativamente con le finalità perseguite dalle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale.

2. L'installazione di impianti per l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti (che preveda singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici ed aventi la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi), qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso e l'immobile non sia vincolato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 s.m.i (codice dei beni culturali e del paesaggio) è intervento di manutenzione ordinaria. (art. 11, comma 3, D. lgs. 115/2008 s.m.i).

3. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in edifici ed aree a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettiva) non è soggetta ad autorizzazione specifica, essa è assimilata alla manutenzione straordinaria.

4. Gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili non possono essere installati in aree boscate o comunque tutelate.

5. In tutto il territorio comunale, escluse le zone tutelate e RS, potranno essere realizzati, in deroga agli indici ed alle norme di P.R.G.C. e del R.E.C.:
   a. Sistemi solari passivi basati sull'utilizzo della radiazione solare per contribuire al controllo delle condizioni ambientali degli spazi abitati con le finalità di ridurre i consumi energetici e migliorare il comfort; sia del tipo a guadagno diretto che a guadagno indiretto e/o isolato.
   b. Sistemi fissi di schermatura con aggetti e schermi orizzontali e verticali
   c. Strutture di supporto per sistemi di captazione di energia solare con soluzioni organicamente inserite nel contesto costruito o nel lotto fondiario a formare tettoie, pensiline o pergolati. La superficie lorda delle serre solari e delle strutture di supporto non potrà eccedere complessivamente il 20% della S.U.L. dell'unità immobiliare, dell'edificio o del gruppo di edifici, a servizio della quale vengono realizzate. L'intervento è soggetto a permesso per costruire di cui agli artt. 10, 11, 12 del D.P.R. 380/2001 s.m.i ed è pertanto soggetto a verifica di compatibilità estetica e di inserimento ambientale da parte della Commissione Edilizia Comunale.

6. I sistemi solari passivi, i sistemi fissi di schermatura, le strutture di supporto sono accessori dell'abitazione e sono esenti da oneri di urbanizzazione.

7. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, solari a"a terra", impianti di biogas, impianti eolici, biomassa, di potenza superiore a 50 kw dovrà rispettare le seguenti distanze:
   a. mt. 150 dal perimetro dei nuclei abitati (C e B di completamento)e da singoli da fabbricati di civile abitazione,
   b. mt. 25 per abitazioni rurali e per quelle comprese nella stessa proprietà
   c. mt. 500 dal perimetro dei nuclei abitati(C e B di completamento) e da singoli fabbricati di civile abitazione nel caso di impianti di biogas ricavato da trattamento di rifiuti come definiti dall'articolo n. 183 comma 1 lettera A D.Lgs. 152/2006 come modificato dal decreto legislativo n. 4/2008,.s.m.i
   d. mt. 10 dai confini di proprietà

Le distanze minime possono essere derogate con atto pubblico di assenso sottoscritto dalla proprietà confinante o da altro soggetto avente titolo.

8. Indicazioni per il corretto inserimento di impianti fotovoltaici a terra, pale eoliche, impianti a biogas e biomasse.
   a. Non è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici a terra nei siti non idonei ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2010 n.1183 s.m.i , e su serre se di potenza superiore a 1 MW.
   b. La realizzazione degli impianti deve comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili e assicurare la compatibilità con la continuità delle

attività agricole e un basso rapporto tra superficie occupata dalle strutture di supporto e l'area asservita all'intervento

c. La superficie interessata dall'intervento deve essere delimitata da schermature verdi da realizzare secondo le indicazioni riportate nell' allegato A delle presenti linee guida.
d. Tutti i manufatti fuori terra connessi all'impianto (cabine di trasformazione, etc.) devono essere dotati di autonoma schermatura verde;
e. Le recinzioni devono essere realizzate con strutture leggere in rete metallica plastificata o fili metallici con interasse di cm 20, di colore verde, a maglia larga, deve essere posta a non meno di 25 cm. da terra, potrà avere altezza massima di 2,00 metri e non dovrà essere dotata di cordoli o muretti;
f. La distanza minima dell'impianto, (comprese recinzioni) dai confini stradali è dettata dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione. Dovrà essere acquisto il parere favorevole dell'Ente gestore della strada;
g. la nuova viabilità deve essere compatibile per tipologia e materiali con il reticolo delle strade rurali esistenti, devono essere utilizzati esclusivamente materiali drenanti naturali anche per eventuali spazi di manovra e circolazione interna;
h. Le parti di superficie non occupate dall'impianto e dalla viabilità devono essere mantenuta ad uso agricolo, non è ammessa la copertura del suolo con alcun tipo di materiale (ghiaia, teli impermeabili, etc.);
i. Non devono essere realizzate opere che modifichino in modo irreversibile l'andamento naturale del terreno;
j. Tutte le opere accessorie o connesse quali cavidotti ed elettrodotti devono essere, per quanto tecnicamente possibile, interrate;
k. La struttura portante dei moduli fotovoltaici deve essere del tipo a traliccio con sostegni puntiformi priva di tamponatura. Tale struttura dovrà p essere infissa nel terreno senza fondazioni.
l. gli impianti dovranno essere schermati con una fascia tampone da posizionare sul perimetro dell'area interessata dall'intervento, e, nel caso in cui sia prevista la recinzione, all'esterno della recinzione stessa. Le dimensioni, l'altezza e la densità della fascia tampone devono essere definite sulla base della compatibilità tra le diverse funzioni delle zone che devono essere separate. In ogni caso le essenze utilizzate devono raggiungere, al momento della messa a dimora, un'altezza minima di ml 2. Gli arbusti devono essere prevalentemente sempreverdi, per garantire un'adeguata copertura visiva dall'esterno; devono poi venire alternati a quelli a foglia caduca, in maniera sempre più rada, cercando di creare un effetto il più naturale possibile. Le specie a dimora dovranno poi successivamente essere mantenute ad un'altezza massima di metri 3. Le piantumazioni dovranno rispettare le distanze da Codice Civile e dal Codice della Strada. Per gli impianti con superficie radiante superiore a 6000 mq, oltre alla totale schermatura perimetrale, vanno previste fasce tampone intermedie. Le fasce tampone dovranno sempre avere andamento naturali forme.
m. La destinazione d'uso dei suoli, alla cessazione dell'attività di produzione di energia, sarà agricola, l'impianto dovrà essere smantellato, i relativi materiali smaltiti e dovrà essere ripristinato il suolo coltivabile. Gli obblighi di cui sopra dovranno essere garantiti con atto di impegno unilaterale o convenzione edilizia, registrato e trascritto a favore del Comune.
n. Alla cessazione delle attività produttiva il gestore dell'impianto deve:
    1) comunicare al Comune entro 30 giorni la data di definitiva cessazione delle attività;
    2) inoltrare al Comune, non oltre tre mesi dalla data di cessazione delle attività, il piano dettagliato delle operazioni necessarie per la definitiva dismissione dell'impianto, con le indicazioni delle tipologie di smaltimento previste per i materiali e per le attrezzature di cui è composto l'impianto, comprese le opere connesse e le infrastrutture indispensabili all'esercizio;
    3) ripristinare lo stato dei luoghi all'uso agricolo. La completa dismissione dell'impianto con il ripristino dello stato dei luoghi dovrà avvenire comunque, entro l'anno solare successivo alla data della comunicazione ufficiale di cessazione dell'attività dell'impianto medesimo, e in ogni caso quando l'impianto rimane inattivo per un periodo superiore a 12 mesi.
    4) comunicare con cadenza annuale lo stato di attivazione dell'impianto.
o. A garanzia della rimessa in pristino dello stato dei luoghi, prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'impianto dovrà stipulare polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune, in ragione di una somma garantita pari a 100€ per kw di potenza dell'impianto (rivalutata sulla base di un tasso di inflazione triennale); qualora il calcolo analitico dell'importo della fideiussione risultasse inferiore alla stima del costo effettivo dei lavori si dovrà far riferimento al valore più

elevato. La fidejussione avrà validità per tutta la durata dell'attività dell'impianto e potrà essere escussa dal Comune entro 13 mesi dalla data di cessazione dell'attività dell'impianto.

p. A garanzia dell'attecchimento della schermatura verde degli impianti fotovoltaici prevista dalle presenti norme, prima dell'inizio dei lavori, il titolare dell'impianto, dovrà stipulare apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune per un importo pari al 50% del costo di realizzazione della schermatura stessa. Tale polizza fideiussoria sarà svincolata dopo 3 anni dalla comunicazione della fine della piantumazione e previa verifica favorevole del Servizio Tecnico del Comune.

q. Le procedure e le competenze autorizzative al fine del rilascio delle autorizzazioni alla realizzazione, alla modifica, al potenziamento, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili per il funzionamento degli impianti fotovoltaici ed eolici, sono regolate dall'articolo n.12 del D.Lgs. 387/2003 e dalle linee guida della Provincia di Torino. Qualora sia necessario un solo provvedimento autorizzatorio per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto (sono esclusi semplici pareri di competenza), l'istanza di rilascio va inoltrata allo Sportello Unico per le Attività Produttive Comune che provvede ad avviare il procedimento semplificato ai sensi dell'articolo n. 4 del DPR 447/98.

r. Ai fini della valutazione di eventuali impatti cumulativi con altri impianti esistenti ed in progetto sarà richiesto opportuno parere al competente ufficio Provinciale.

s. La documentazione da allegare all'istanza oltre a quella prevista dalla vigente normativa in materia edilizia dovrà contenere quanto segue:
   1) progetto di dismissione dell'impianto e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi con allegato il computo metrico estimativo delle spese per la rimozione dell'impianto, per lo smaltimento dei materiali di risulta e per il ripristino dell'area all'uso agricolo;
   2) progetto di schermatura dell'impianto redatto secondo le indicazioni dell'allegato A delle presenti linee guida;
   3) progetto dell' impianto di allaccio alla rete elettrica;
   4) analisi del bacino visuale corredato dei seguenti elaborati:
   5) carte della visibilità, ovvero planimetrie ad ampia scala, dove vengono evidenziate le aree da cui l'impianto risulta visibile e i relativi punti sensibili;
   6) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto e foto inserimenti dell'impianto da punti di vista significativi;
   7) sezioni ambientali relative ad ambiti significativi nell'intorno dell'intervento;
   8) planimetria di insieme della zona con indicati gli eventuali altri impianti autorizzati ed in itinere, al fine di valutare la cumulabilità degli impatti visivi;
   9) atto di impegno al perfezionamento dei contratti fideiussori a garanzia del ripristino dei luoghi e dell' attecchimento della schermatura verde prima dell'inizio dei lavori;

ARTICOLO 49bis – AREE DI RISCHIO INDUSTRIALE

1. Ai sensi del DM9/5/2001, DM 15/5/96 e dall'applicazione della variante "Seveso" al PTC approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 23-4501 del 12 ottobre 2010, devono essere osservati i requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio.
2. Ai sensi del Dlgs 334/99 e s.m.i., le attività produttive sono classificate:
   a. Attività dette "Seveso", si intendono le aziende soggette agli obblighi degli artt. 6 e 7 oppure art. 6, 7 e 8 del Dlgs 334/99 e s.m.i.
   b. Attività dette "Sotto-soglia Seveso", con riferimento all'art. 19 delle norme di attuazione della "variante Seveso" al P.T.C., si intendono le attività che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs. 334/1999 e s.m.i., delle sostanze e/o dei preparati definiti dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, del decreto medesimo.
   c. Il d.m. 9 maggio 2001definisce gli elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al decreto stesso:
      CATEGORIA A
      1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m^3/m^2.
      2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità ad elevata densità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100

persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto – ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).
CATEGORIA B
1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 m^3/m^2.e 1,5 m^3/m^2 .
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità – ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto – ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso – ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture recettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luoghi all'aperto, oltre 1000 al chiuso).
6. Stazioni ferroviarie e altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno).

3. Per l'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente, si applicano le disposizioni seguenti:
   a. il richiedente dichiara al comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività (Seveso o Sotto-Soglia Seveso) ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta la relativa documentazione giustificativa ai sensi dell'art. 10 commi 3 e 4 della "Variante Seveso" del P.T.C. che include:
      1) informativa di cui alle tabelle riportate in allegato 7 di questo documento;
      2) relazione di compatibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'elaborato RIR;
      3) informazioni di cui al punto 7.1 dell'allegato al DM 9/5/2001.
   b. l'appartenenza ad una delle suddette categorie deve essere preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi;
4. L'insediamento, la modifica o la trasformazione delle aziende dette "Seveso" o "sotto-soglia Seveso" ai sensi del punto precedente, che comportino aggravio del preesistente livello di rischio, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.
5. La realizzazione, ammessa in base al criterio di cui al punto precedente, che comporti un rischio energetico o tossico, rappresenta vincolo all'insediamento categorie A e B della citata tabella 1
6. L'insediamento di nuove attività Seveso o Sotto-soglia Seveso, classificate come tali per la detenzione di sostanze classificate pericolose per l'ambiente non è mai ammessa nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale.
7. La modifica o la trasformazione delle attività Seveso o Sotto-soglia Seveso, classificate come tali per la detenzione di sostanze classificate pericolose per l'ambiente sono ammesse nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale solo a fronte della presentazione di una dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante Seveso del P.T.C. e che dimostri che la modifica non comporta un aggravio del rischio ambientale preesistente;
8. L'insediamento, la modifica o la trasformazione delle attività Seveso o Sotto-soglia Seveso, classificate come tali per la detenzione di sostanze classificate pericolose per l'ambiente nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale, è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante Seveso del P.T.C.;
9. Al fine di regolamentare la presenza sul territorio degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante soggetti ai disposti di cui al d.lgs. 334/99 e s.m.i, si definisce:
   a. Area di osservazione ai sensi delle "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" per gli stabilimenti soggetti ai disposti di cui al d.lgs. 334/1999 e s.m.i., l'area vasta intorno all'area/attività produttiva identificata al fine di definire sul territorio caratteristiche idonee a proteggere la popolazione nell'eventualità di

un'emergenza industriale; l'area è opportunamente calibrata sugli elementi morfologici, viari, o sugli insediamenti esistenti, includendo quelli significativi situati a margine dell'area stessa. Per gli stabilimenti di cui all'articolo 2 lettere a) e b) l'area di osservazione è individuata in conformità con quanto previsto nelle "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" per gli stabilimenti soggetti ai disposti di cui al d.lgs. 334/1999 e s.m.i., approvate dalla Giunta regionale. Per i nuovi stabilimenti di cui all'articolo 2 lettere a) e b), nonché per i casi di modifica previsti dall'articolo 10 del d.lgs. 334/1999 e s.m.i. che richiedono il nulla osta di fattibilità descritto all'articolo 9 del decreto medesimo. In tali aree, oltre ai vincoli già indicati per l'intero territorio comunale ai punti precedenti, i servizi, le attività produttive e commerciali di nuova edificazione o quelle oggetto di modificazioni, che comportino la presenza un elevato carico antropico, dovranno dotarsi di:

1) una duplice viabilità per l'accesso all'area dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni, ove possibile.
2) un piano di emergenza interno atto a gestire in modo adeguato l'emergenza in caso di incidente rilevante nell'area.

b. Area di esclusione: ai sensi delle "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" per gli stabilimenti soggetti ai disposti di cui al d.lgs. 334/1999 e s.m.i.è la zona circostante un'area/attività produttiva non direttamente coinvolta. Oltre ai vincoli già indicati per l'intero territorio comunale e per l'area di osservazione, all'interno dell'area di esclusione valgono le seguenti limitazioni:

1) vincoli connessi alla destinazione d'uso:
2) evitare modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento di carico antropico;
3) non ammettere le categorie territoriali A e B di cui tabella 1 estratta dal DM 9 maggio 2001.
4) vincoli progettuali:
5) si raccomanda di predisporre in tutti i nuovi edifici sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati;
6) localizzare le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva Seveso o sottosoglia Seveso, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri , edifici, ecc.)
7) a confine con edifici o aree in Attività Seveso occorre prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza non inferiore a 2.50 m; minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività; prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso, prevedere l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m, predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
8) l'insediamento di nuove aree produttive o di completamento è ammessa se viene garantita la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva; garantita un'adeguata viabilità interna e dotata l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).
9) vincoli gestionali: predisporre un piano di emergenza interno all'attività produttiva ed effettuare prove periodiche di evacuazione.

c. Area di danno: l'area all'interno della quale gli effetti fisici derivati dagli scenari incidentali ipotizzabili possono determinare danni a persone che vanno dalla "elevata letalità" alle "lesioni reversibili" o danni a strutture, sulla base del superamento dei valori di soglia espressi nella tabella 2 del punto 6.2 dell'allegato al d.m. 9/5/01, di seguito riportata (Tabella 2 del punto 6.2 dell'allegato al d.m. 9 maggio2001).

VI NORME TRANSITORIE E FINALI

ARTICOLO 50 - DECADENZA DEI PERMESSI A COSTRUIRE

1. Alla data di adozione del P.R.G.C. i permessi per costruire, le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie ed ogni altro atto amministrativo in contrasto con le norme ivi contenute, sono decaduti ad eccezione di quelli di cui i lavori siano già stati iniziati ed a condizione che gli stessi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori. Le misure di salvaguardia decorrono dalla data di adozione degli strumenti urbanistici. (art.58 L.R. 56/77 s.m.i ; art.12 D.P.R. 06.06.2001 n.380 s.m.i)

ARTICOLO 51 – ABROGAZIONE DI NORME

1. Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esse, salvo quelle più restrittive eventualmente contenute in Regolamenti o altre disposizioni Comunali disciplinanti materie diverse.

ARTICOLO 52 – EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Regolamento Edilizio vigente conserva efficacia ed integra la presenti norme.

ARTICOLO 53 – FACOLTA' DI DEROGA

1. In conformità a quanto stabilito dall'articolo 16 della legge 6 agosto 1967 n. 765 s.m.i ed all'articolo n.14 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 s.m.i , i poteri di deroga al Regolamento igienico - edilizio ed al P.R.G.C. possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 s.m.i , della Circolare del Ministero LL.PP. Div. XXIII n. 3219 del 28 ottobre 1967 s.m.i .

ARTICOLO 54 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Comunale entra in vigore con la pubblicazione per estratto della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale ed è esposto in pubblica e continua visione nella sede del comune interessato.

Tabelle d'Area

Premessa

Le seguenti tabelle di area fanno parte integrante delle Norme di Attuazione.

Le superfici territoriali e fondiarie sono state misurate graficamente sugli elaborati grafici.

Esse sono finalizzate esclusivamente al conteggio della capacità insediativa globale teorica e non hanno valore cogente nè nei confronti dei privati nè della Pubblica Amministrazione.

Il calcolo delle superfici effettive ai fini della progettazione dei S.U.E. e dei Permessi a Costruire deve essere riferito alle superfici catastali o ai rilievi diretti sul terreno.

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

A1

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CASTELLO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE**
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 19.479
b.SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 16.702
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq./mq -
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq./mq -
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max pian fuori terra	n° Esistente o P. d. R.
2. altezza massima	in atto
3. rapporto di copertura	in atto
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	% - -
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO A COSTRUIRE
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. -
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. Esistente
3. minime tra fabbricati (d = H)	mt.- "

h. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

. l'intera area "A1" è vincolata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.
. vedere N.T.A. – art. 25
. castello – sono ammesse attività turistico ricettive, è ammessa la copertura del cortile
. interno con tenso strutture avente carattere temporaneo
. ☆Castello – bene di interesse architettonico ai sensi della L. 1089 tutelato dal D.Lgs42 del 22/01/2004 "Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.
. non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe IIIb2 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno T_r = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari; compatibilmente con le tipologie interventi edilizi previsti dall'articolo art. 25 delle N.T.A. i relativi interventi edilizi consentiti andranno realizzati nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

In classe IIIb3 (terza)

All'interno della fascia di rispetto del Canale del Molino è consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari, compatibilmente con le tipologie interventi edilizi previsti dall'articolo art. 25 delle N.T.A., all'interno degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto medesima, senza, tuttavia, determinare l'incremento di superficie e volume e previo idoneo studio idraulico volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di canale interferenti con l'intervento edilizio. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere e nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati non consentiti.



AREA URBANISTICA "A1" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

A2

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CENTRO STORICO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE**
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 37.133
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 32.495
c. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA P.R.G.	mq./mq -
d. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE P.R.G.	mq./mq -
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max pian fuori terra	n° -
2. altezza massima	in atto
3. rapporto di copertura	in atto
4. parcheggi privati	1 mq./3,3 mq SLP
5. verde privato	% - -
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO A COSTRUIRE
g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. -
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. Esistente
3. minime tra fabbricati (d = H)	mt.-

h. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

. vedere N.T.A. – art. 25;
. le DESTINAZIONI COMMERCIALI inserite nell'ambito dell'addensamento "A1" possono assumere le tipologie ammesse all'articolo 13 della relazione di "Definizione dei criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d.lgs 114 del 31 marzo 1998", allegata alla relazione tecnica del P.R.G.C.;
. le aree per parcheggio e standard relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare i disposti dell'articolo 11 delle NTA del P.R.G.C.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe I (prima)

Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

La creazione di nuove unità immobiliari compatibilmente con le tipologie interventi edilizi previsti dall'articolo art. 25 delle N.T.A, è ammessa nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme::

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti.

In classe IIIb2 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo art. 25 delle N.T.A e di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni per gli interventi ricadenti al'esterno delle fasce fluviali definite dal P.A.I. e Tr = 200 anni per gli interventi compresi tra il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C ed il limite esterno della fascia C. A seconda dei casi, le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con le piene di riferimento citate, al di sotto delle quali dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale, specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio la creazione di nuove unità immobiliari è ammessa, compatibilmente con le tipologie interventi edilizi previsti dall'articolo art. 25 delle N.T.A nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.

Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

In classe IIIb3 (terza)

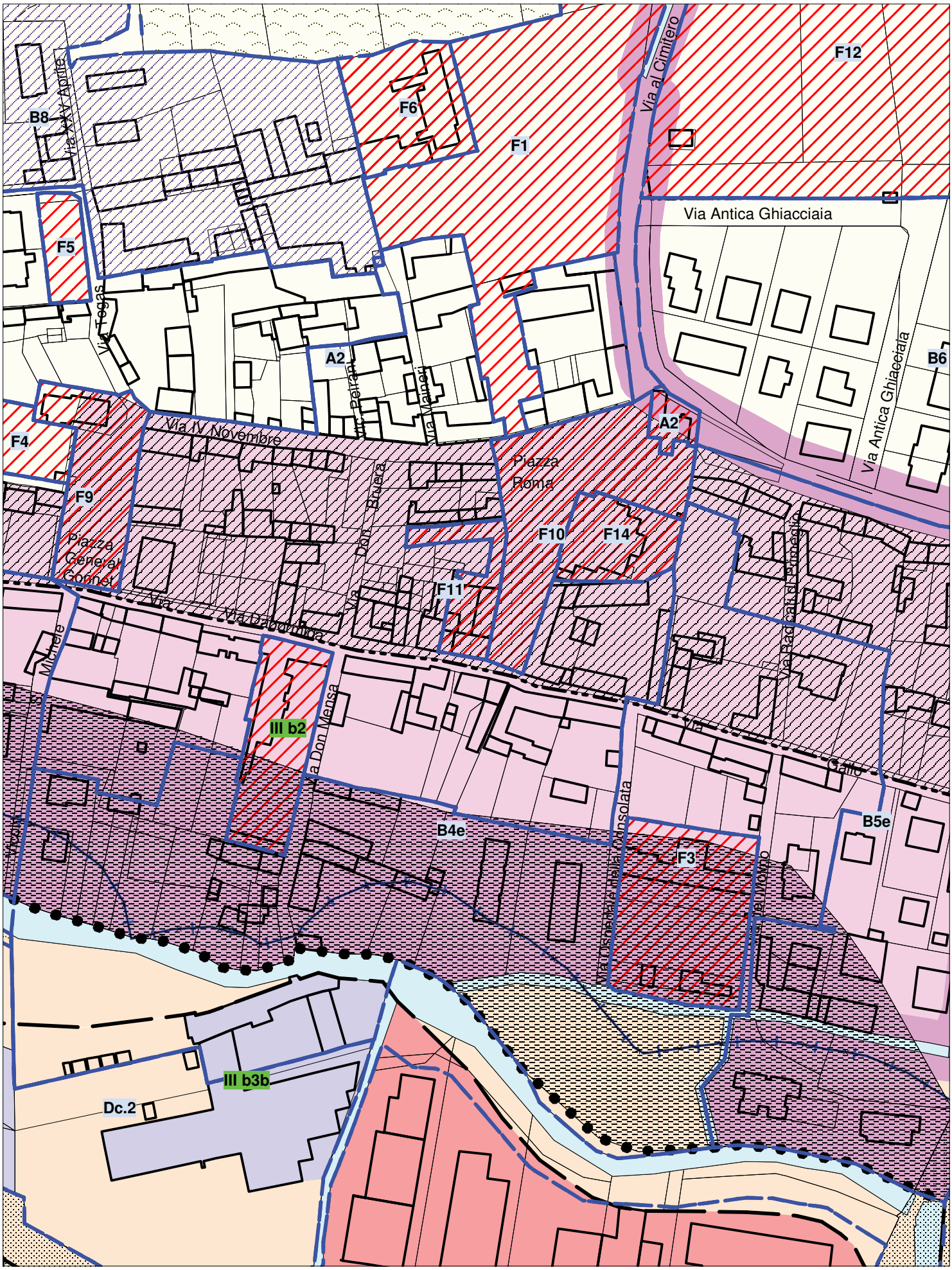
In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo art. 25 delle N.T.A di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 200 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio la creazione di nuove unità immobiliari è ammessa compatibilmente con le tipologie interventi edilizi previsti dall'articolo art. 25 delle N.T.A nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

All'interno della fascia di rispetto del rio che interessa, canalizzato, l'area A2 lungo il confine orientale della stessa, è consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari, compatibilmente con le tipologie interventi edilizi previsti dall'articolo art. 25 delle N.T.A, all'interno degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto medesima, senza, tuttavia, determinare l'incremento di superficie e volume e previo idoneo studio idraulico volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di canale interferenti con l'intervento edilizio. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere e nel rispetto di quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione di cui ai punti 2., 3. e 4. del precedente elenco.



AREA URBANISTICA "A2" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

B1

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CAPOLUOGO (Via Tegas – Via Dabormida)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 6, art. 26 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 24.649
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 23.322
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq -
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq/mq 0,30

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n° 2 o esistenti
2. altezza massima	mt 8,5 o esistenti
3. rapporto di copertura	mq/mq 0,40
4. parcheggi privati (per ristrutturazione e recupero)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato in piena terra (per completamento)	% -

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: PERMESSO A COSTRUIRE

g. DISTANZE: riferimento art. 7 delle n.t.a.

1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. 10 o allineamenti in atto
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H)	mt.10(pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)

h. RECINZIONI:

1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 5

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere art. 26 delle N.T.A.;
. è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" in sede di richiesta autorizzatoria ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.;
. le aree per parcheggio e standard relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare i disposti di cui all'articolo 11 delle NTA del P.R.G.C.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe I (prima)

Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali se compatibili con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A.

La creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, se compatibili con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione e gli interventi di nuovo impianto, se compatibili con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.

In classe IIIb3 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 200 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio non sono ammessi interventi di nuova edificazione in ampliamento ed in sopraelevazione, così come interventi di nuovo impianto. è ammessa, se compatibile con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A, la creazione di nuove unità immobiliari: i relativi interventi edilizi consentiti andranno realizzati nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di

moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

Sono, altresì, ammessi, se compatibili con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A, interventi di demolizione con contestuale riedificazione, previo mantenimento dei volumi esistenti. In quest'ultimo caso, oltre alle norme tecniche di attuazione di cui ai punti 1., 3. e 4. del precedente elenco, la caratterizzazione geologica e geotecnica dovrà essere definita attraverso:

- l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
- la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni (esistenti od in progetto).

Si dovrà provvedere, infine, alla regimazione delle acque di precipitazione meteorica ed al conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.



AREA URBANISTICA "B1" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

B2e

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CAPOLUOGO (Via Dabormida – Torrente Lemina) (punto 9 art. 26 N.T.A.)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 6, art. 26 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 17.503
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 16.245
solo per le zone di completamento:	
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq in atto
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq/mq in atto

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n° 2 o esistenti
2. altezza massima	mt 8,5 o esistenti
3. rapporto di copertura	in atto
4. parcheggi privati (per ristrutturazione e recupero)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato in piena terra (per completamento)	25 %

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO A COSTRUIRE
g. DISTANZE:	riferimento art. 7 delle n.t.a.
1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. 10 o allineamenti in atto
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H)	mt.10(pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)
h. RECINZIONI:	
1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 5

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere art. 26 delle N.T.A.;
. è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" in sede di richiesta autorizzatoria ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.;
. le aree per parcheggio e standard relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare i disposti di cui all'articolo 11 delle NTA del P.R.G.C.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe IIIb2 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite, se compatibili con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A, le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni per gli interventi ricadenti al'esterno delle fasce fluviali definite dal P.A.I. e Tr = 200 anni per gli interventi compresi tra il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C ed il limite esterno della fascia C. A seconda dei casi, le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con le piene di riferimento citate, al di sotto delle quali dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio è ammessa, se compatibile con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A, la creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

4. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
5. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
1. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
2. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

In classe IIIb3 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 200 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio non sono ammessi interventi di nuova edificazione in ampliamento ed in sopraelevazione. È ammessa, se compatibile con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A, la creazione di nuove unità immobiliari, con esclusione degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto del C.le del Molino con sviluppo all'interno delle fasce fluviali definite dal P.A.I.: i relativi interventi edilizi consentiti andranno realizzati nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della

quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

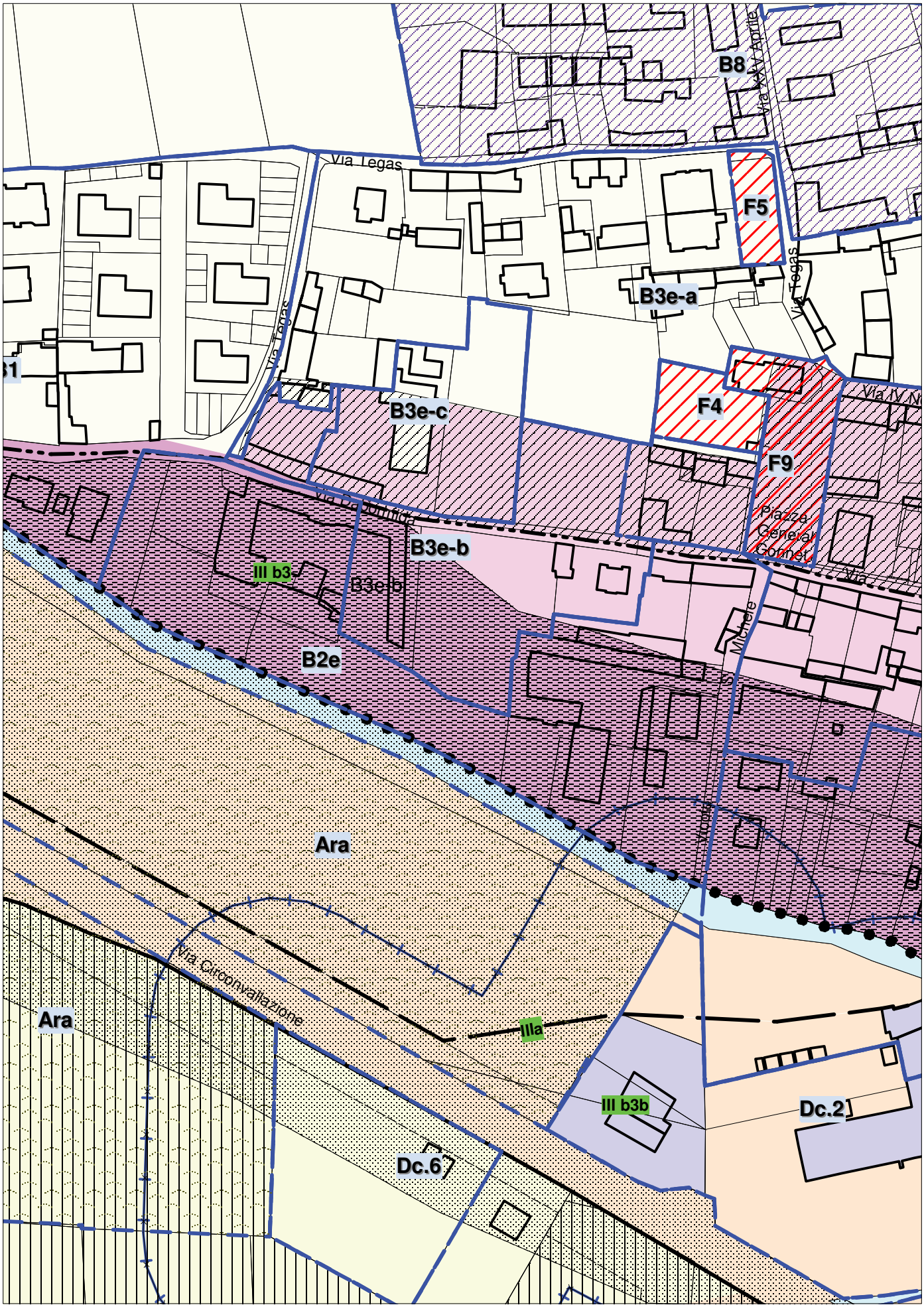
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

La realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto del C.le del Molino con sviluppo all'esterno delle fasce fluviali definite dal P.A.I., se compatibile con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A, non dovrà determinare l'incremento di superficie e volume. La progettazione degli interventi dovrà essere preceduta da idoneo studio idraulico locale sul C.le del Molino, volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di canale interferenti con l'intervento edilizio. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico del corso d'acqua, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere e nel rispetto di quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione di cui ai punti 1., 2., 3. e 4. del precedente elenco.

Sono, altresì, ammessi, con l'esclusione degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto del C.le del Molino, e se compatibili con i disposti dell'articolo art. 26 delle N.T.A, interventi di demolizione con contestuale riedificazione, previo mantenimento dei volumi esistenti. In quest'ultimo caso, oltre alle norme tecniche di attuazione di cui ai punti 1., 3. e 4. del precedente elenco, la caratterizzazione geologica e geotecnica dovrà essere definita attraverso:

- l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
- la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni (esistenti od in progetto).

Si dovrà provvedere, infine, alla regimazione delle acque di precipitazione meteorica ed al conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.



AREA URBANISTICA "B2e" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

B3e

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CAPOLUOGO (Via Dabormida, via Tegas e Piazza General Gonnin)
(punto 9 art. 26 N.T.A.)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: RESIDENZIALE E COMPATIBILI ***(punto 5, art. 26 N.T.A.)***

	SUB-AREA "A"	SUB-AREA "B"	SUB-AREA "C" *
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 22.978**	mq. 8.934	mq 5.094
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. -	mq. -	mq. -
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq -	mq/mq -	mq/mq -
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq/mq 0.30	mq/mq -	mq/mq 0.40

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n° 2 o esistenti
2. altezza massima	mt 8,5 o esistenti
3. rapporto di copertura	mq/mq 0,30
4. parcheggi privati (per ristrutturazione e recupero)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato in piena terra (per completamento)	25 %

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE — PERMESSO A COSTRUIRE

g. DISTANZE:

riferimento art. 7 delle n.t.a.

1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. 10 o allineamenti in atto
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H)	mt.10(pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)

h. RECINZIONI:

1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 5

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere art. 26 delle N.T.A.;
. è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" in sede di richiesta autorizzatoria ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.;
. le aree per parcheggio e standard relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare i disposti di cui all'articolo 11 delle NTA del P.R.G.C.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..
. E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dalla tav. 4 in riferimento al tipo di intervento sugli edifici

* Note e prescrizioni per la SUB-AREA "C"

Nella Sub-Area "C" non è consentita la destinazione residenziale, sono esclusivamente ammesse quelle di cui ai punti c, e, h, i, j dell'art. 26 delle NTA
Sono ammesse altezze massime di 9 mt o pari all'esistente;
Sono ammessi un numero massimo di 3 piani fuori terra;
Il rapporto di copertura massimo ammesso sulla Sub-Area "C" è pari al 35% della S.T.
Le prescrizioni specifiche sono contenute all'art. 26 commi 8, 11, 12, 13,15, 17 e all'art. 33 commi 6 e 7 delle NTA
** La S.F. della sub.area A comprende anche la S.F. di Vp1 (verde privato). Ai sensi dell'art. 32 delle NTA, la zona indicata in cartografica con vincolo di verde privato non può essere edificata, ma la sua edificabilità, calcolata applicando gli indici della Sub-Area "A", può essere trasferita sulle porzioni edificabili delle Sub-Aree "A" e "C" della Zona Territoriale Omogenea B3e

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe I (prima)

Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

La creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento di sopraelevazione, di ristrutturazione urbanistica previsti dall'art. 26 e dalla Scheda d'Area sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.

In classe IIIb2 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni per gli interventi ricadenti al'esterno delle fasce fluviali definite dal P.A.I. e Tr = 200 anni per gli interventi compresi tra il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C ed il limite esterno della fascia C. A seconda dei casi, le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con le piene di riferimento citate, al di sotto delle quali dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio la creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

Sempre a seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni (esistenti od in progetto).
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
5. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

In classe IIIb3 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

2. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr

= 200 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

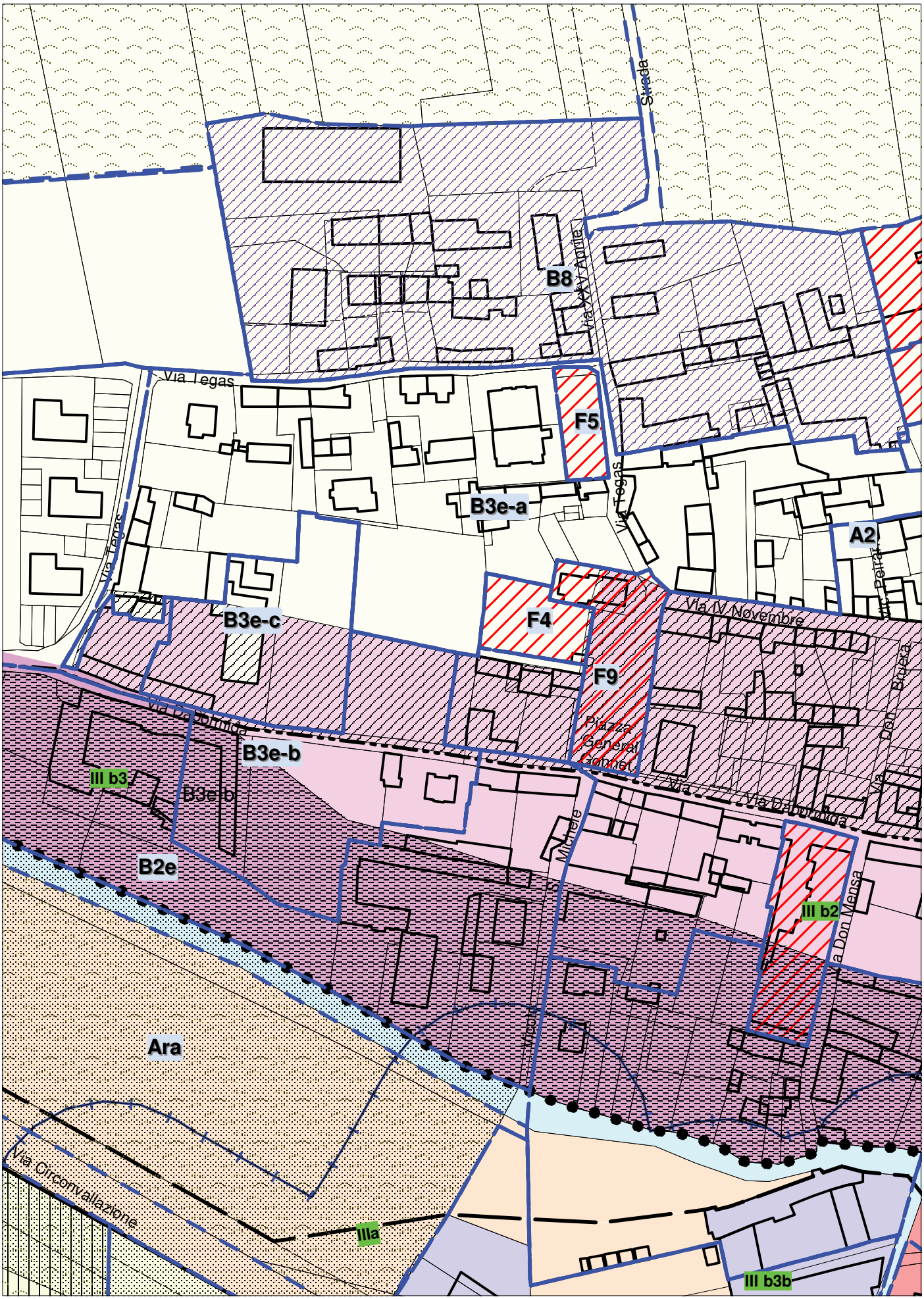
A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio non sono ammessi interventi di nuova edificazione in ampliamento ed in sopraelevazione. È ammessa la creazione di nuove unità immobiliari: i relativi interventi edilizi consentiti andranno realizzati nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

Sono, altresì, ammessi interventi di demolizione con contestuale riedificazione, previo mantenimento dei volumi esistenti. In quest'ultimo caso, oltre alle norme tecniche di attuazione di cui ai punti 1., 3. e 4. del precedente elenco, la caratterizzazione geologica e geotecnica dovrà essere definita attraverso:

- l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
- la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni (esistenti od in progetto).

Si dovrà provvedere, infine, alla regimazione delle acque di precipitazione meteorica ed al conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.



AREA URBANISTICA "B3e" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

B4e

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CAPOLUOGO (Via Ospedale della Consolata – Via del Molino – Torrente Lemina) (punto 9 art. 26 N.T.A.)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 6, art. 26 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.39.815
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 35.175
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq in atto
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq/mq in atto

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n° 2 o esistenti
2. altezza massima	mt 8,5 o esistenti
3. rapporto di copertura	in atto
4. parcheggi privati (per ristrutturazione e recupero)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato in piena terra (per completamento)	25 %

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: PERMESSO A COSTRUIRE

g. DISTANZE: riferimento art. 7 delle n.t.a.

1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. 10 o allineamenti in atto
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5

3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)

h. RECINZIONI:

1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 5

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere art. 26 delle N.T.A.
. le DESTINAZIONI COMMERCIALI inserite nell'ambito dell'addensamento "A1" possono assumere le tipologie ammesse all'articolo 13 della relazione di "Definizione dei criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d.lgs 114 del 31 marzo 1998", allegata alla relazione tecnica del P.R.G.C.
. le aree per parcheggio e standard relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare i disposti dell'articolo 34 delle NTA del P.R.G.C.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe IIIb2 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni per gli interventi ricadenti al'esterno delle fasce fluviali definite dal P.A.I. e Tr = 200 anni per gli interventi compresi tra il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C ed il limite esterno della fascia C. A seconda dei casi, le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con le piene di riferimento citate, al di sotto delle quali dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio la creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

Sempre a seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
5. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

In classe IIIb3 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 200 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio non sono ammessi interventi di nuova edificazione in ampliamento ed in sopraelevazione. È ammessa la creazione di nuove unità immobiliari, con esclusione degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto del C.le del Molino con sviluppo all'interno delle fasce fluviali definite dal P.A.I.: i relativi interventi edilizi consentiti andranno realizzati nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

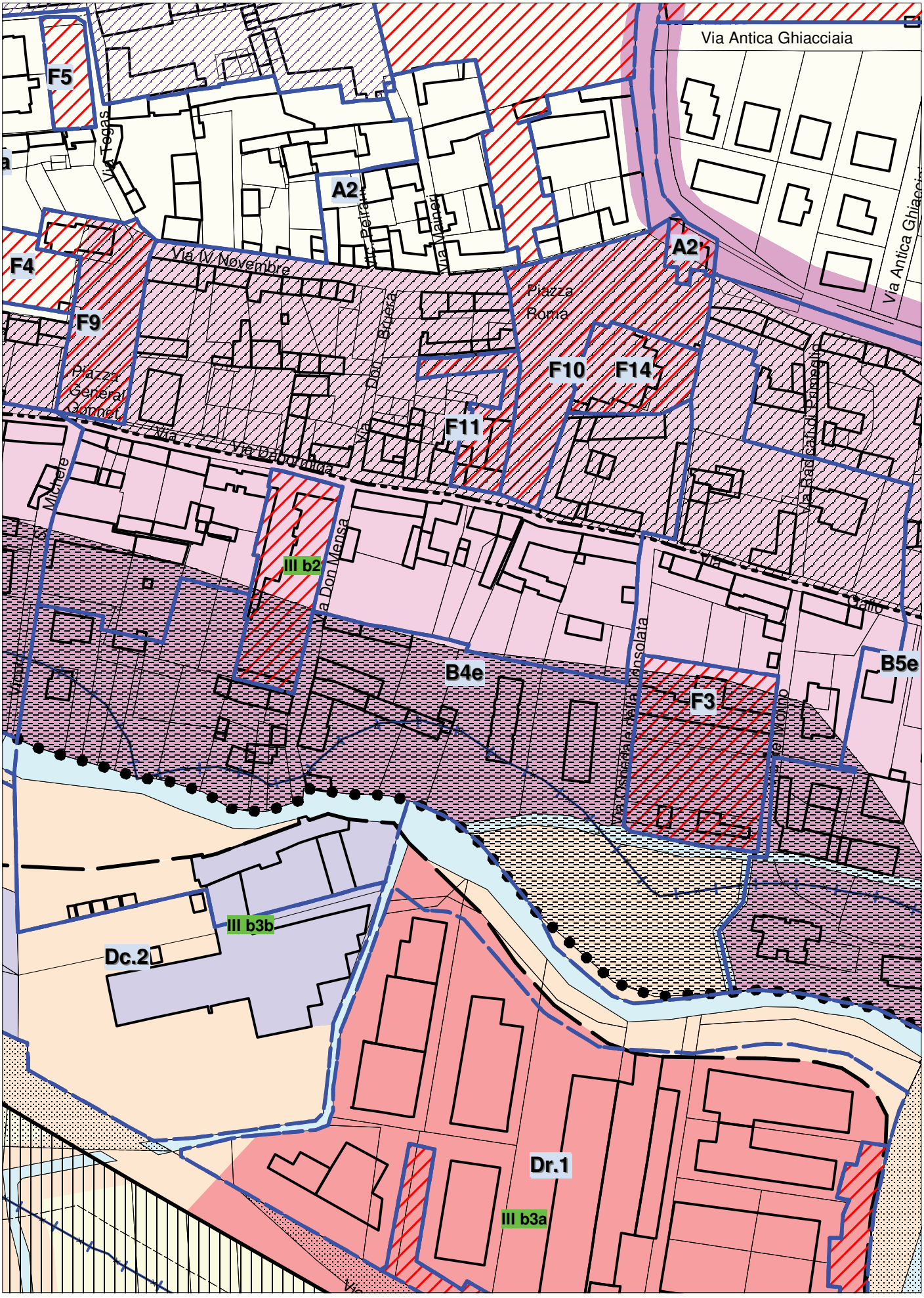
1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

La realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto del C.le del Molino con sviluppo all'esterno delle fasce fluviali definite dal P.A.I., non dovrà determinare l'incremento di superficie e volume. La progettazione degli interventi dovrà essere preceduta da idoneo studio idraulico locale sul C.le del Molino, volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di canale interferenti con l'intervento edilizio. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico del corso d'acqua, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere e nel rispetto di quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione di cui ai punti 1., 2., 3. e 4. del precedente elenco.

Sono, altresì, ammessi, con l'esclusione degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto del C.le del Molino, interventi di demolizione con contestuale riedificazione, previo mantenimento dei volumi esistenti. In quest'ultimo caso, oltre alle norme tecniche di attuazione di cui ai punti 1., 3. e 4. del precedente elenco, la caratterizzazione geologica e geotecnica dovrà essere definita attraverso:

- l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
- la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni (esistenti od in progetto).

Si dovrà provvedere, infine, alla regimazione delle acque di precipitazione meteorica ed al conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.



AREA URBANISTICA "B4e" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

B5e

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CAPOLUOGO (Via Macello) (punto 9 art. 26 N.T.A.)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 6, art. 26 N.T.A.)
a. SUPERFICIE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq. 26.221
b. SUPERFICIE DI UTILIZZO FONDIARIA	mq. 20.760
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq in atto
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq/mq in atto

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n° 2 o esistenti
2. altezza massima	mt 8,5 o esistenti
3. rapporto di copertura	in atto
4. parcheggi privati (per ristrutturazione e recupero)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato in piena terra (per completamento)	25 %

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO A COSTRUIRE S.U.E.
g. DISTANZE:	riferimento art. 7 delle n.t.a.
1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. 10 o allineamenti in atto
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5

3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)

h. RECINZIONI:	
1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 5

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere art. 26 delle N.T.A.;
. le destinazioni commerciali inserite nell'ambito dell'addensamento "A1" possono assumere le tipologie ammesse all'articolo 13 della relazione di "Definizione dei criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d.lgs 114 del 31 marzo 1998", allegata alla relazione tecnica del P.R.G.C.;
. le aree per parcheggio e standard relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare i disposti dell'articolo 11 delle NTA del P.R.G.C.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..
. E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dalla tav. 4 in riferimento al tipo di intervento sugli edifici.

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe IIIb2 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni per gli interventi ricadenti al'esterno delle fasce fluviali definite dal P.A.I. e Tr = 200 anni per gli interventi compresi tra il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C ed il limite esterno della fascia C. A seconda dei casi, le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con le piene di riferimento citate, al di sotto delle quali dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio la creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

Sempre a seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:

   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.

3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
5. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

In classe IIIb3 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 200 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio non sono ammessi interventi di nuova edificazione in ampliamento ed in sopraelevazione. È ammessa la creazione di nuove unità immobiliari, con esclusione degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto del C.le del Molino con sviluppo all'interno delle fasce fluviali definite dal P.A.I.: i relativi interventi edilizi consentiti andranno realizzati nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

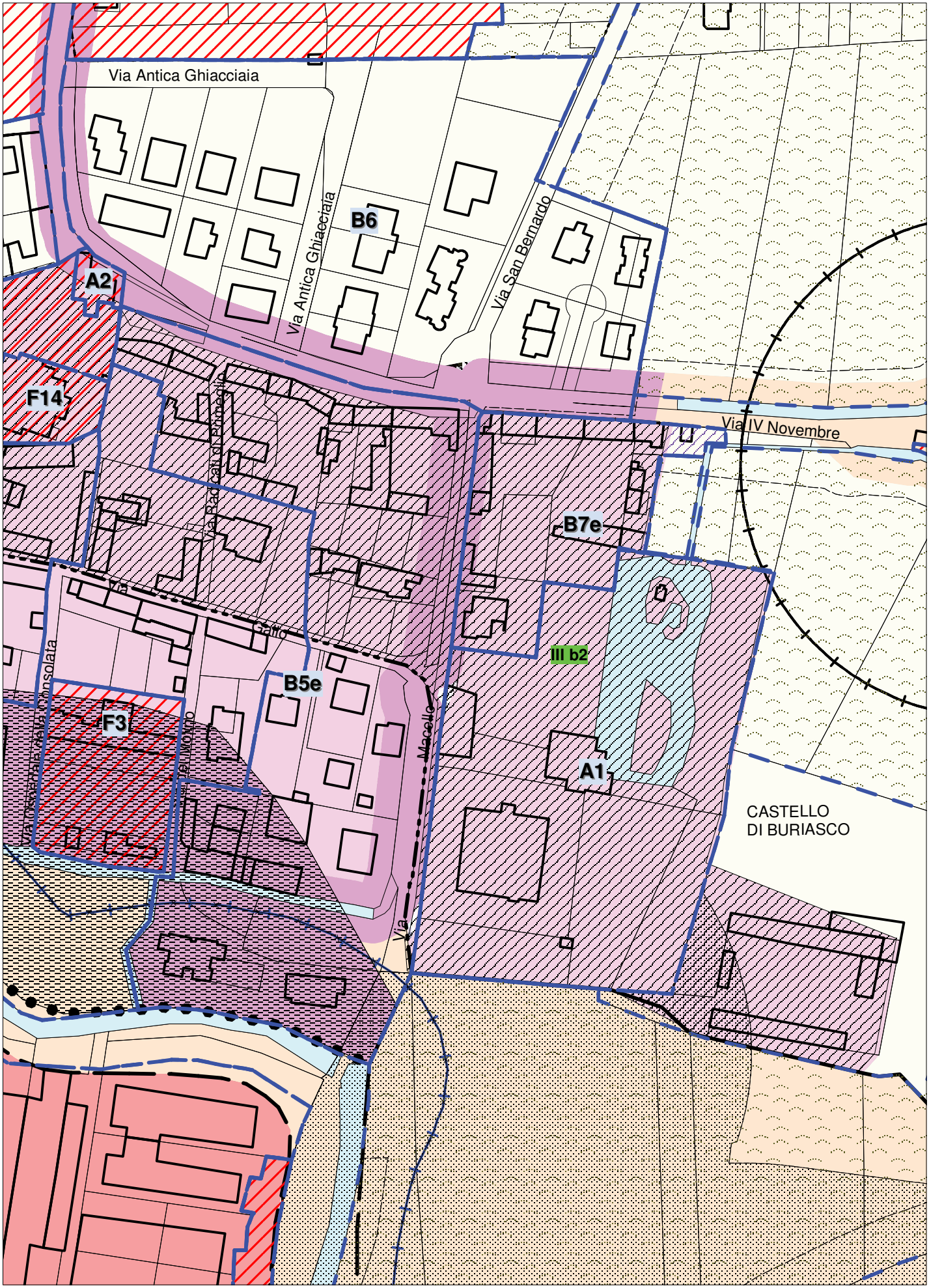
1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

La realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto del C.le del Molino con sviluppo all'esterno delle fasce fluviali definite dal P.A.I., non dovrà determinare l'incremento di superficie e volume. La progettazione degli interventi dovrà essere preceduta da idoneo studio idraulico locale sul C.le del Molino, volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di canale interferenti con l'intervento edilizio. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico del corso d'acqua, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere e nel rispetto di quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione di cui ai punti 1., 2., 3. e 4. del precedente elenco.

Sono, altresì, ammessi, con l'esclusione degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto del C.le del Molino, interventi di demolizione con contestuale riedificazione, previo mantenimento dei volumi esistenti. In quest'ultimo caso, oltre alle norme tecniche di attuazione di cui ai punti 1., 3. e 4. del precedente elenco, la caratterizzazione geologica e geotecnica dovrà essere definita attraverso:

- l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
- la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni (esistenti od in progetto).

Si dovrà provvedere, infine, alla regimazione delle acque di precipitazione meteorica ed al conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.



AREA URBANISTICA "B5e" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

B6

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CAPOLUOGO (Via IV Novembre – Via antica Ghiacciaia – Via San Bernardo)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 6, art. 26 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 28.524
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 24.792
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq -
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq/mq 0,30
1. numero max piani fuori terra	n° 2 o esistenti
2. altezza massima	mt 8,5 o esistenti
3. rapporto di copertura	mq/mq 0,33
4. parcheggi privati (per ristrutturazione e recupero)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato in piena terra (per completamento)	25 %
g. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO A COSTRUIRE
h. DISTANZE:	riferimento art. 7 delle n.t.a.
1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. 10 o allineamenti in atto
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)	
i. RECINZIONI:	
1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 5

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere art. 26 delle N.T.A.;
. è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" in sede di richiesta autorizzatoria ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.;
. le aree per parcheggio e standard relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare i disposti di cui all'articolo 11 delle NTA del P.R.G.C.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe I (prima)

Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

La creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti.

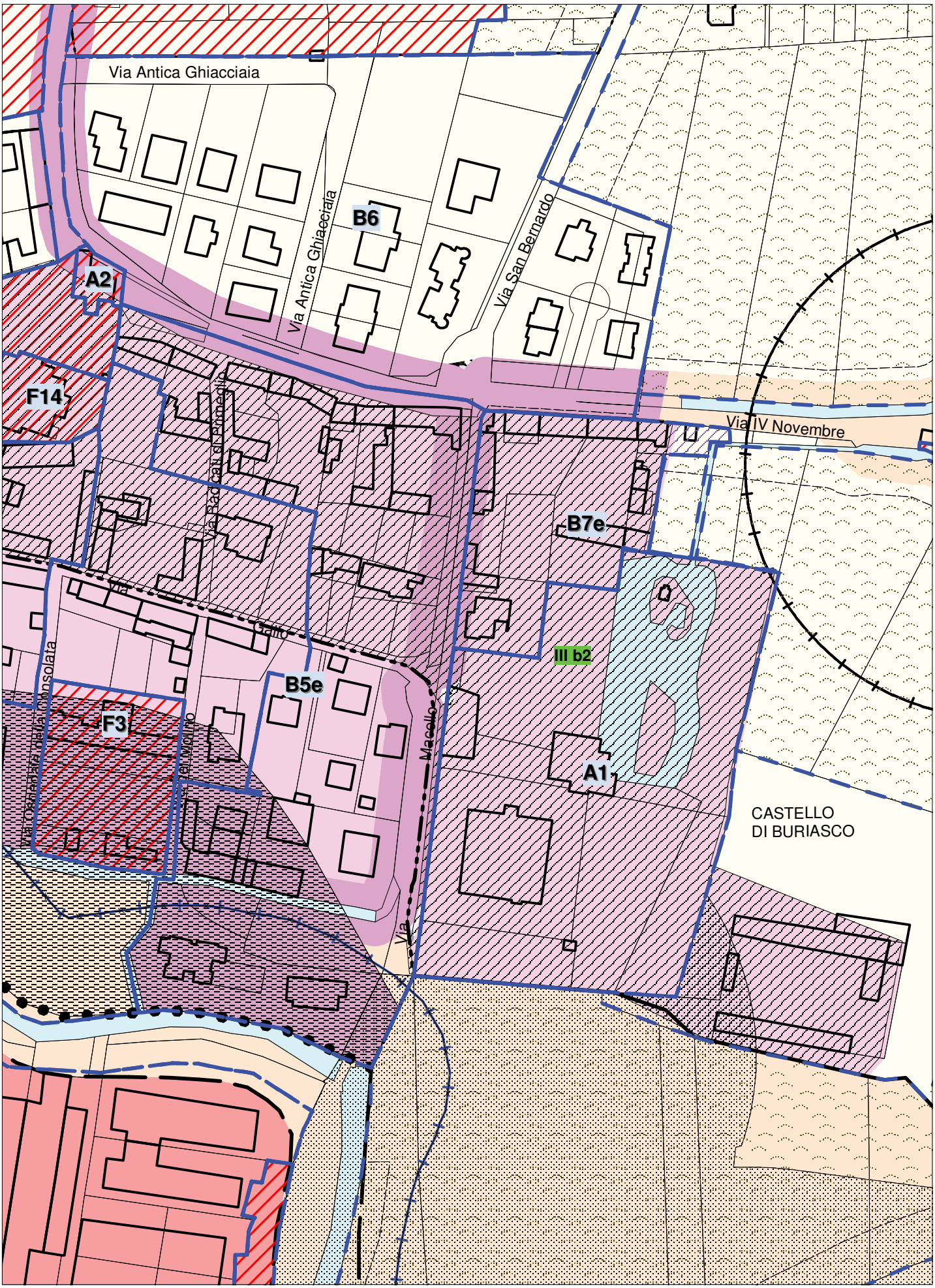
Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione e gli interventi di nuovo impianto sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.

In classe IIIb3 (terza)

All'interno della fascia di rispetto del rio che scorre canalizzato lungo il limite meridionale dell'area B6c non sono ammessi interventi di nuova edificazione in ampliamento ed in sopraelevazione, né interventi di demolizione e contestuale riedificazione. È consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto medesima, senza, tuttavia, determinare l'incremento di superficie e volume e previo idoneo studio idraulico volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di canale interferenti con l'intervento edilizio. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere e nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati non consentiti.



AREA URBANISTICA "B6e" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

B7e

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CAPOLUOGO (Via Macello – Via IV Novembre) (punto 9 art. 26 N.T.A.)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 6, art. 26 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 6.393
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 6.387
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq in atto
d. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	mq/mq in atto
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	n° 2 o esistenti
2. altezza massima	mt 8,5 o esistenti
3. rapporto di copertura	in atto
4. parcheggi privati (per ristrutturazione e recupero)	1 mq./3,3 mq. SLP
5.verde privato in piena terra (per completamento)	25 %
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO A COSTRUIRE o S.U.E.
g. DISTANZE: (rif. art. 7 delle n.t.a.)	
1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. 10 o allineamenti in atto
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)	
h. RECINZIONI:	
1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 5

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere artt. 18 e 26 delle N.T.A.;
. non è ammessa la monetizzazione delle aree a servizio;
. non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..
. E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dalla tav. 4 in riferimento al tipo di intervento sugli edifici

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe IIIb2 (terza)

In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico: opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di riassetto territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio la creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

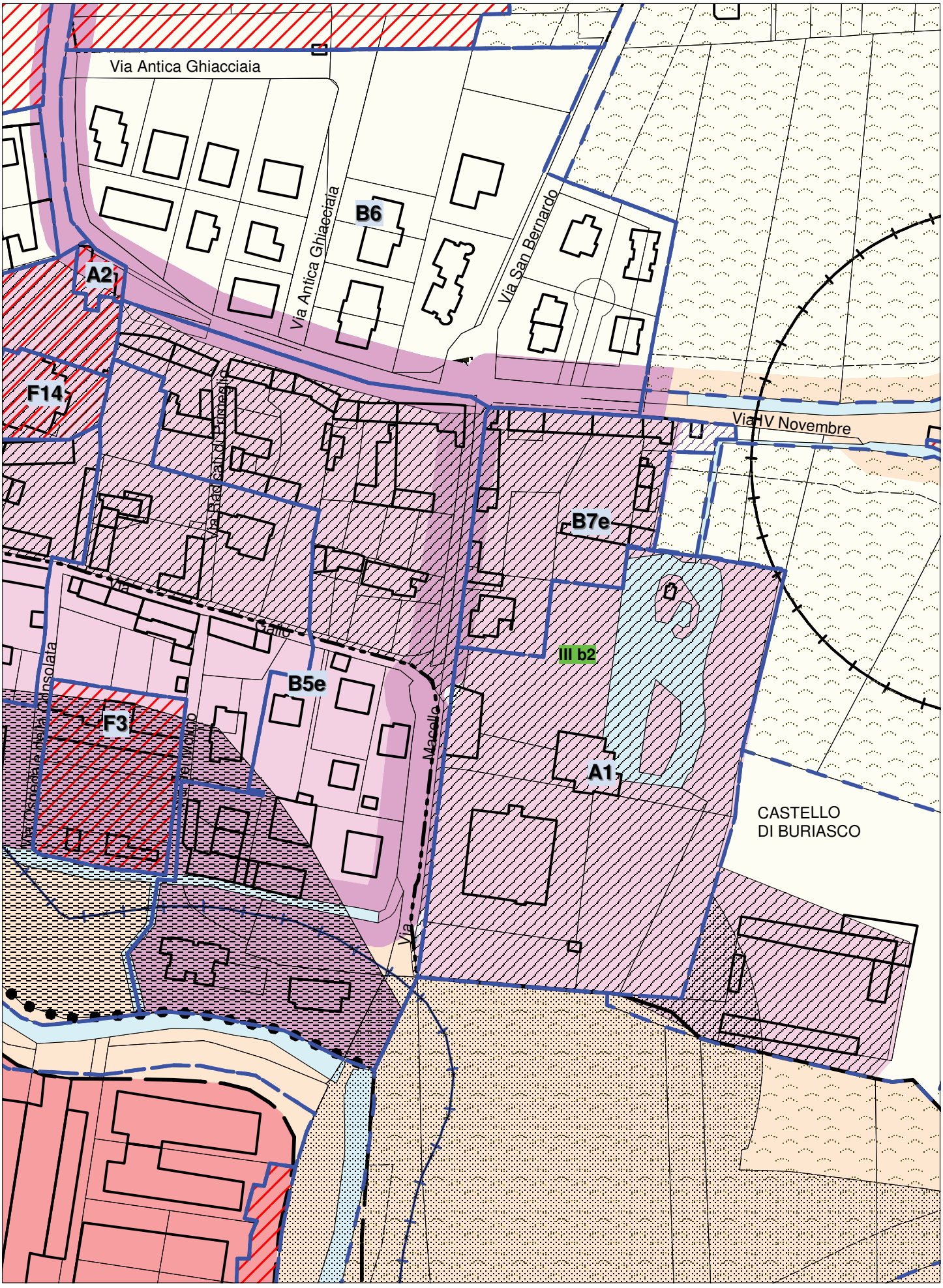
Sempre a seguito dell'avvenuto collaudo delle previste opere di territoriale specificate nella Relazione Tecnica Geologica(pag. 48) e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 500 anni. Le superfici abitabili dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
5. Non sono consentiti i locali interrati e seminterrati.

In classe IIIb3 (terza)

All'interno della fascia di rispetto del Canale del Molino è consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto medesima, senza, tuttavia, determinare l'incremento di superficie e volume e previo idoneo studio idraulico volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di canale interferenti con l'intervento edilizio. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere e nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati non consentiti.



AREA URBANISTICA "B7e" scala 1:2000

B8

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: CAPOLUOGO (Via Tegas – Via XXV Aprile)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 6, art. 26 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 25.542
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 24.684
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq -
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq/mq 0,3
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	n° 2 o esistenti
2. altezza massima	mt 7,5 o esistenti
3. rapporto di copertura	in atto
4. parcheggi privati (per ristrutturazione e recupero)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato in piena terra (per completamento)	25 %
f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO A COSTRUIRE o S.U.E.

g. DISTANZE: (rif. art. 7 delle n.t.a.)

1. minime dai cigli delle strade comunali mt. 10 o allineamenti in atto
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)

h. RECINZIONI:

1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali mt. 5

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere artt. 18 e 26 delle N.T.A.;
. non è ammessa la monetizzazione delle aree a servizio;
. non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..
. Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i nuovi carichi antropici.
. I nuovi impianti di illuminazione pubblica e led modifica di quelli esistenti dovrà rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006.
. I movimenti di terra finalizzati alla sistemazione del suolo consistenti in scavi, riporti e terrapieni non possono eccedere mt.0,50 rispetto al piano medio di campagna del lotto.
. Per gli interventi nelle aree contrassegnate con la sigla "PdR2" e "PdR3" si dovranno utilizzare tipologie

architettoniche, forme compositive e materiali che rispettino e ripropongano i caratteri tradizionali del concentrico, evitando una casuale distribuzione di singoli fabbricati sul territorio secondo quanto indicato dagli allegati 1 e 2 alle presenti norme.

. E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dalla tav. 4 in riferimento al tipo di intervento sugli edifici

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

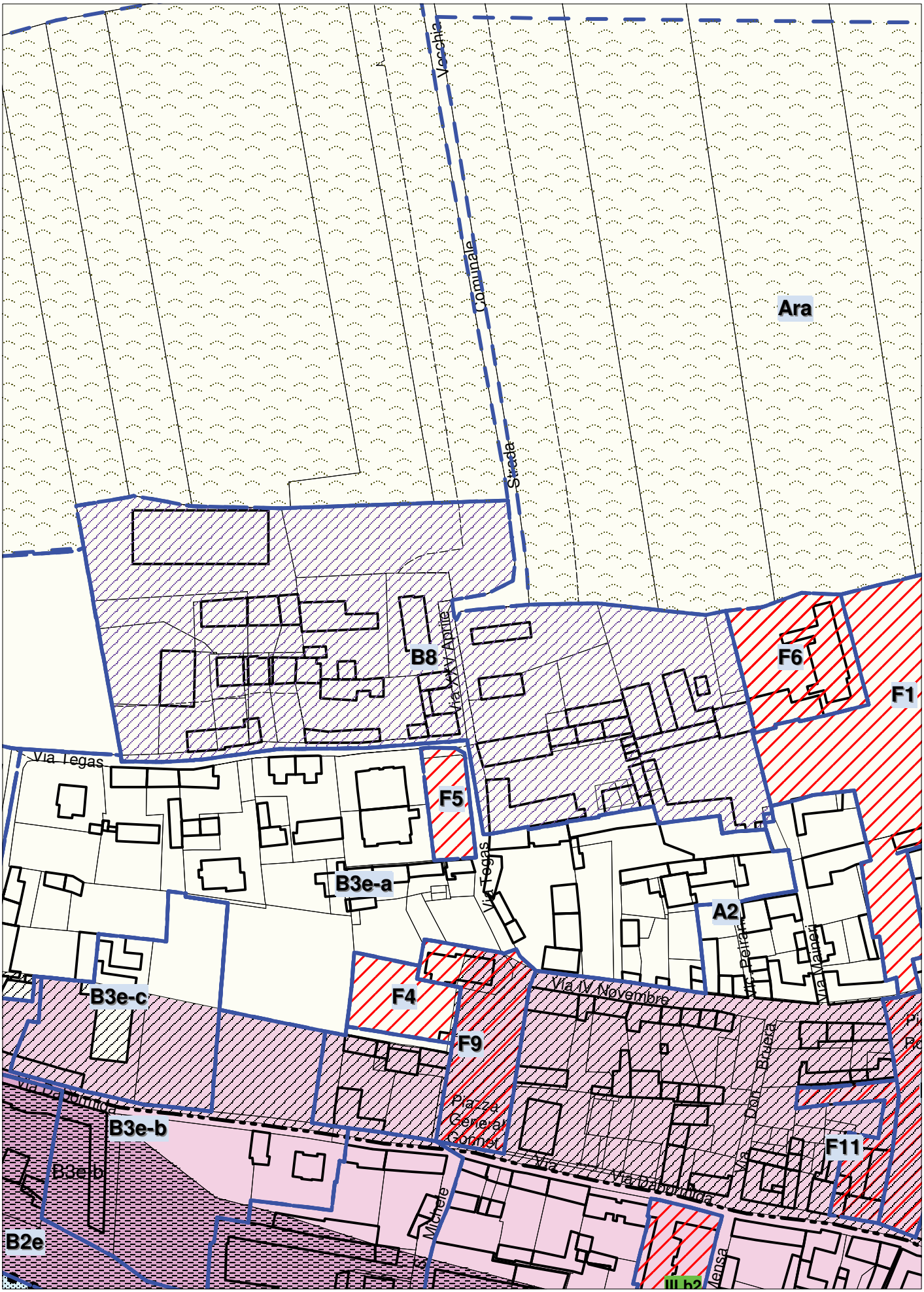
Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

La creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.



AREA URBANISTICA "B8" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

B9e

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: APPENDINI(punto 9 art. 26 N.T.A.)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 6, art. 26 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 43.396
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. -
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq/mq -
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq/mq -

b. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n° 2 o esistenti
2. altezza massima	mt 8,5 o esistenti
3. rapporto di copertura	mq/mq -
4. parcheggi privati (per ristrutturazione e recupero)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato in piena terra (per completamento)	25 %

c. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE — PERMESSO A COSTRUIRE

d. DISTANZE: (rif. art. 7 delle n.t.a.)

1. minime dai cigli delle strade comunali	mt. 10 o allineamenti in atto
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)	

e. RECINZIONI:

1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 5

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

g. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere N.T.A. – art. 26;
. tipologie edilizie art. 10, punto 1 e 2;
. destinazione d'uso consentite : art.26, sesto comma, punti a), b), d), e), f), h), i);
. non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.;
. sono possibili individuazioni di zone di recupero di cui ai sensi dell'art. 41 BIS della L.R. 56/77 e s.m.i..
. E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dalla tav. 4 in riferimento al tipo di intervento sugli edifici

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In classe I (prima)

Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

La creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti.

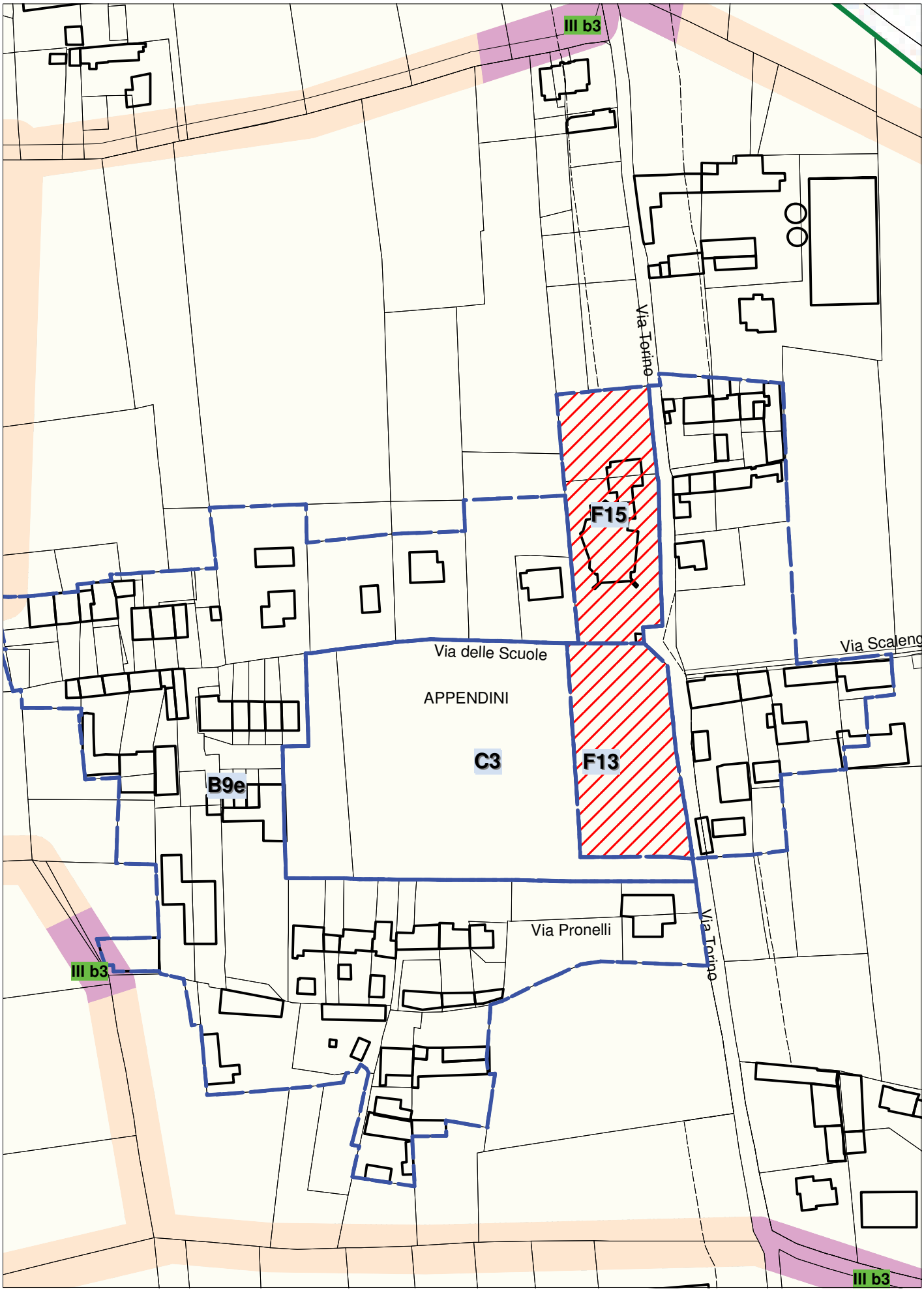
Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione e gli interventi di nuovo impianto sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.

In classe IIIb3 (terza)

All'interno della fascia di rispetto del rio che scorre canalizzato lungo il limite meridionale dell'area B6c non sono ammessi interventi di nuova edificazione in ampliamento ed in sopraelevazione, né interventi di demolizione e contestuale riedificazione. È consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto medesima, senza, tuttavia, determinare l'incremento di superficie e volume e previo idoneo studio idraulico volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di canale interferenti con l'intervento edilizio. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere e nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme: norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati non consentiti.



AREA URBANISTICA "B9e" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

C1

UBICAZIONE: CAPOLUOGO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 3, art. 27 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 23.340
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. -
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE.	mq./mq. 0.20
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq./mq. 0.35
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	n° 2
2. altezza massima	mt 8.5
3. rapporto di copertura	mq/mq 0.33
4. parcheggi privati (per ristrutturazione)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato (per ristrutturazioni)	-50% area libera

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE
Gli interventi attuativi sono vincolati alla seguente delimitazione e crono programma attuativo:
Comparto A corrisponde alle particelle n.50, 59, 168, 171 del foglio IV del catasto terreni per la parte inclusa nella zona normativa contrassegnata con la sigla C1. L'attuazione del presente comparto precede quella del comparto B.
Comparto B corrisponde alle particelle catastali n.51, 56, 57, 58 del foglio IV del Catasto Terreni per la parte inclusa nella zona normativa contrassegnata con la sigla C1. Potrà essere attuato solo dopo la certificazione da parte del Comune, della avvenuta realizzazione di tutti gli interventi di edificazione e di urbanizzazione nel comparto A.
Le suddette indicazioni temporali sono prescrittive; in quanto disposizioni vincolanti per l'approvazione della presente previsione urbanistica, esse sono modificabili solo tramite variante strutturale ai sensi dell'articolo 17 della L.R.56/77 s.m.i.
Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) dovrà essere esteso alla totalità di ogni comparto e rispettare l'impianto urbanistico-edilizio indicato nell'allegato 2 delle N.T.A. per quanto concerne il disegno delle strade, dei parcheggi, delle aree verdi e degli isolati.
Gli elaborati tecnici e la convenzione del S.U.E. devono prevedere che gli interventi di edificazione e di urbanizzazione siano graduati nel tempo affinchè nelle fasi di attuazione non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali evitando che l'utilizzazione edilizia ed urbanistica avvenga in modo episodico e priva di coerenza, efficacia e qualità urbanistica.
Sono prescrittive le "misure di contenimento dell'effetto indagato
La convenzione edilizia dovrà contenere l'impegno a carico del proponente alla realizzazionedelle opere pubbliche (impianti, infrastrutture,…) necessarie e propedeutiche alla realizzazione dell'intervento urbanistico.
Sono possibili SUE su Sub-Aree solo dopo l'approvazione di un P.T.O. (art.47, L.R. 56/77) da parte del comune.

g. DISTANZE:
1. minime dai cigli delle strade comunali — comma 6 dell'art. 34
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) — mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)

h. RECINZIONI:
1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali — mt. 1.5 o a filo marciapiede

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere art. 20 delle N.T.A;
. l'accesso all'area dovrà avvenire da via Tegas previa sistemazione dell'incrocio. Alla viabilità dell'area C1 dovrà essere possibile collegare la viabilità a fondo cieco dell'area B1;
. tipologie edilizie ammesse: art. 10, punti 1) 3), 4), 5)
. carattere morfologico degli insediamenti: Allegato 2 N.T.A.
. è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" in sede di richiesta autorizzatoria ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.
. le aree per parcheggio e standard relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare i disposti di cui all'articolo 11 delle NTA del P.R.G.C.
. A compensazione ambientale sono prescritti interventi destinati a migliorare la qualità ambientale del territorio e la qualità di vita dei cittadini consistenti nella sistemazione e rinaturazione a orti urbani ed a giardino dell'area contrassegnata nella tavola 4 di progetto (Gli sviluppi del piano in relazione ai beni culturali nel capoluogo),
. Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i nuovi carichi antropici.
. I movimenti di terra finalizzati alla sistemazione del suolo consistenti in scavi, riporti e terrapieni non possono eccedere mt.0,50 rispetto al piano medio di campagna del lotto.
. Nell'ambito del S.U.E. è richiesta l'invarianza idraulica mediante opportuni accorgimenti che consentano la dispersione nel sottosuolo e la raccolta delle acque.

n. PREVISIONI DIMENSIONALI:

1. S.l.p. max consentita: mq. 23.340 x mq./mq. 0.20 = mq. 4668
2. Numero abitanti insediabili: mq. 4687mq. / ab. 56 = 84ab.
3. Aree per servizi: ab. 84 x mq. / ab. 25 = 2100 mq.

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - ❑ l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - ❑ la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.



AREA URBANISTICA "C1" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

C3

AREE RESIDENZIALI O PER ATTIVITA' TERZIARIE

UBICAZIONE: APPENDINI

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**RESIDENZIALE** (punto 3, art. 27 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 14.544
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 11.040
c. INDICE DI UTILIZZO TERRITORIALE	mq./mq. 0.20
d. INDICE DI UTILIZZO FONDIARIO	mq./mq 0.35
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	n° 2
2. altezza massima	mt 8.5
3. rapporto di copertura	mq/mq 0,33
4. parcheggi privati (per ristrutturazione)	1 mq./3,3 mq. SLP
5. verde privato (per ristrutturazioni)	-50% area libera

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA
PER L'EDIFICAZIONE P.E.C., P.E.C.O., P.E.E.P. esteso all'intera area

La convenzione edilizia dovrà contenere l'impegno a carico del proponente alla realizzazionedelle opere pubbliche (impianti, infrastrutture,…) necessarie e propedeutiche alla realizzazione dell'intervento urbanistico.
Sono possibili SUE su Sub-Aree solo dopo l'approvazione di un P.T.O. (art.47, L.R. 56/77) da parte del comune.

g. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade comunali	comma 6 dell'art. 34
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)	

h. RECINZIONI:

1. Distanza minima dai cigli delle strade comunali	mt. 1.5 o a filo marciapiede

i. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Vedere art. 11 delle N.T.A.

l. NOTE E PRESCRIZIONI:

. vedere art. 20 delle N.T.A.;
. dovranno essere cedute a titolo gratuito le aree per servizi indicate con la sigla F13;
. tipologie edilizie ammesse: art. 10, punti 1), 3), 4), 5)
. carattere morfologico degli insediamenti: Allegato 2 N.T.A.
. nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato il comune potrà richiedere la sistemazione della Piazza indicata con la lettera F all'interno dell'area;
. non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012. s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. citata.
. Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i

nuovi carichi antropici.

. I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006

. I movimenti di terra finalizzati alla sistemazione del suolo consistenti in scavi, riporti e terrapieni non possono eccedere mt.0,50 rispetto al piano medio di campagna del lotto.

. Nell'ambito del S.U.E. è richiesta l'invarianza idraulica mediante opportuni accorgimenti che consentano la dispersione nel sottosuolo e la raccolta delle acque.

m. PREVISIONI DIMENSIONALI:

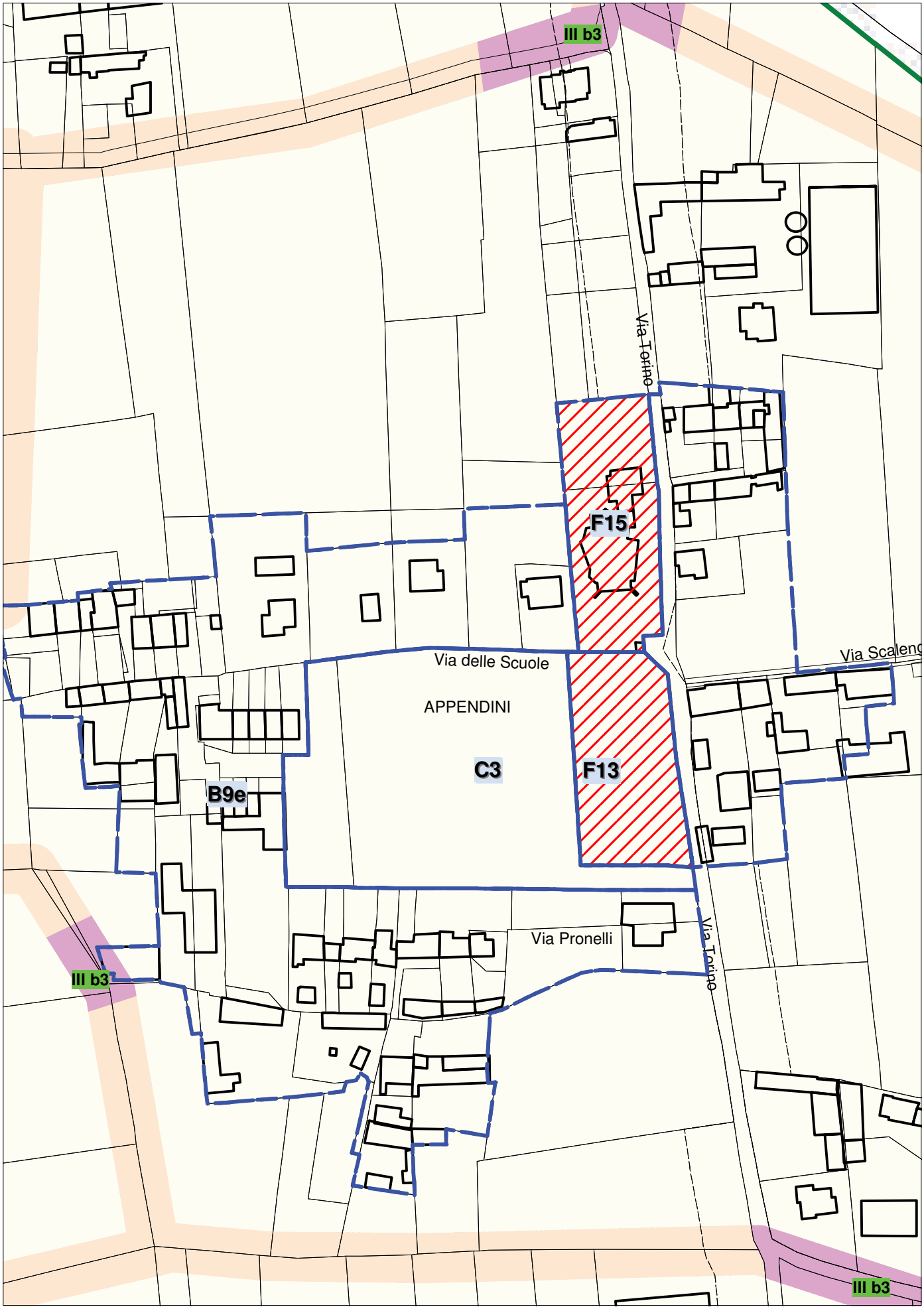
1. S.l.p. max consentita: mq. 14.544 x mq./mq. 0.20 = mq. 2908
2. Numero abitanti insediabili: mq. 2956 / mq. / ab. 56 = ab.52
3. F13 3.507 mq

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:

   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.

2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.



AREA URBANISTICA "C3" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

Dc.1

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI

COMPLETAMENTO

UBICAZIONE: Strada Provinciale n.158

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: **PRODUTTIVA**
(punto 2, art. 28 N.T.A.)

	SUB-AREA "A"	SUB-AREA "B"	SUB-AREA "C"
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. -	mq. -	mq. -
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 15.920	mq. 4.004	mq. 3.670
c. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq. 6.065	mq. 1.493	mq. -
d. INDICE FONDIARIO	mq/mq 0,45	mq/mq 0,45	mq/mq 0,45
e. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	mq/mq 0.40	mq/mq 0.40	mq/mq 0.40
f. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:			
1. numero max piani fuori terra	n.3	n.3	n.3
2. altezza massima	Esistente / mt 12	Esistente / mt 12	Esistente / mt 12

g. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE PERMESSO A COSTRUIRE

h. DISTANZE:

1. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 o pari all' esistente
2. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)

i. AREA PER PARCHEGGI PRIVATI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA: 10% area di proprietà (art. 11 comma 7 delle N.t.A.)

l. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

. vedere art.28 N.t.A.;
. aree per servizi: vedi art. 11 della N.t.A.;
. destinazioni d'uso consentite: art.28, comma 2, lettere a), b), c), d), e), h), i) limitatamente agli esercizi di vicinato, j), k) e l).
. non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n° 563–13414/99 s.m.i.
. Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i nuovi carichi antropici.
. I nuovi impianti di illuminazione pubblica e la modifica di quelli esistenti dovrà rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006.
. Il riutilizzo è subordinato alla procedura di bonifica del sito e al rispetto di livello di risanamento idoneo alla nuova destinazione secondo quanto previsto dalla normativa in materia vigente. Eventuali opere di bonifica dovranno essere effettuate prima di qualsiasi intervento e che la successiva realizzazione delle

opere dovrà tenere conto della certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dall'ente competente.

- Lo strato di terreno fertile esistente sull'area ampliamento, dovrà essere asportato, accantonato e reimpiegato per recuperare ad uso agricolo aree a bassa fertilità. Nella fase attuativa, l'Amministrazione Comunale, con separato provvedimento amministrativo, provvederà ad indicare la collocazione dello strato di terreno fertile e coltivabile asportato dall'area di trasformazione in modo da compensare la perdita di suolo libero coltivabile.
- L'ampliamento dell'impianto produttivo è subordinato alla contestuale realizzazione di una fascia arborea di mitigazione visiva lungo tutto il perimetro dell'ampliamento. Non possono essere impiegate le essenze arbore inserite negli elenchi allegati alla Dgr 46-5100 del 18 dicembre 2012 e alla Dgr n.23-2975 del 29 febbraio 2016.
- Deve essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi edilizi ai sensi degli articoli 25 e 35 delle N.T.A del P.T.C.P.2
- L'ampliamento deve tendere alla realizzione di un impianto unitario con le parti già costruite, con utilizzo di coloriture e materiali che migliorino l'inserimento nel contesto ambientale, anche i manufatti di servizio (depositi, tettoie, silos, ec…) devono mantenere un rapporto diretto, visivo e percettivo con gli edifici di cui sono pertinenza. Le coperture delle parti in ampliamento dovranno essere congruenti per materiali e coloriture con quelle già esistenti.
- Il rilascio dei titoli abilitativi per i nuovi edifici da realizzare sulla Sub-area C è subordinato alla stipula dell'atto unilaterale di vincolo pertinenziale, registrato e trascritto nei registri immobiliari, che leghi l'utilizzo a fini produttivi del terreno indicato come sub-area C ed i nuovi fabbricati su di esso edificati con l'impianto produttivo esistente ubicato sulla Sub-area B.

ZONA	ST	SF	SC		indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%
Dc.1	-	23.594	7558	Ex-Dema	0,23	0,40	9.437	1.879	2359

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

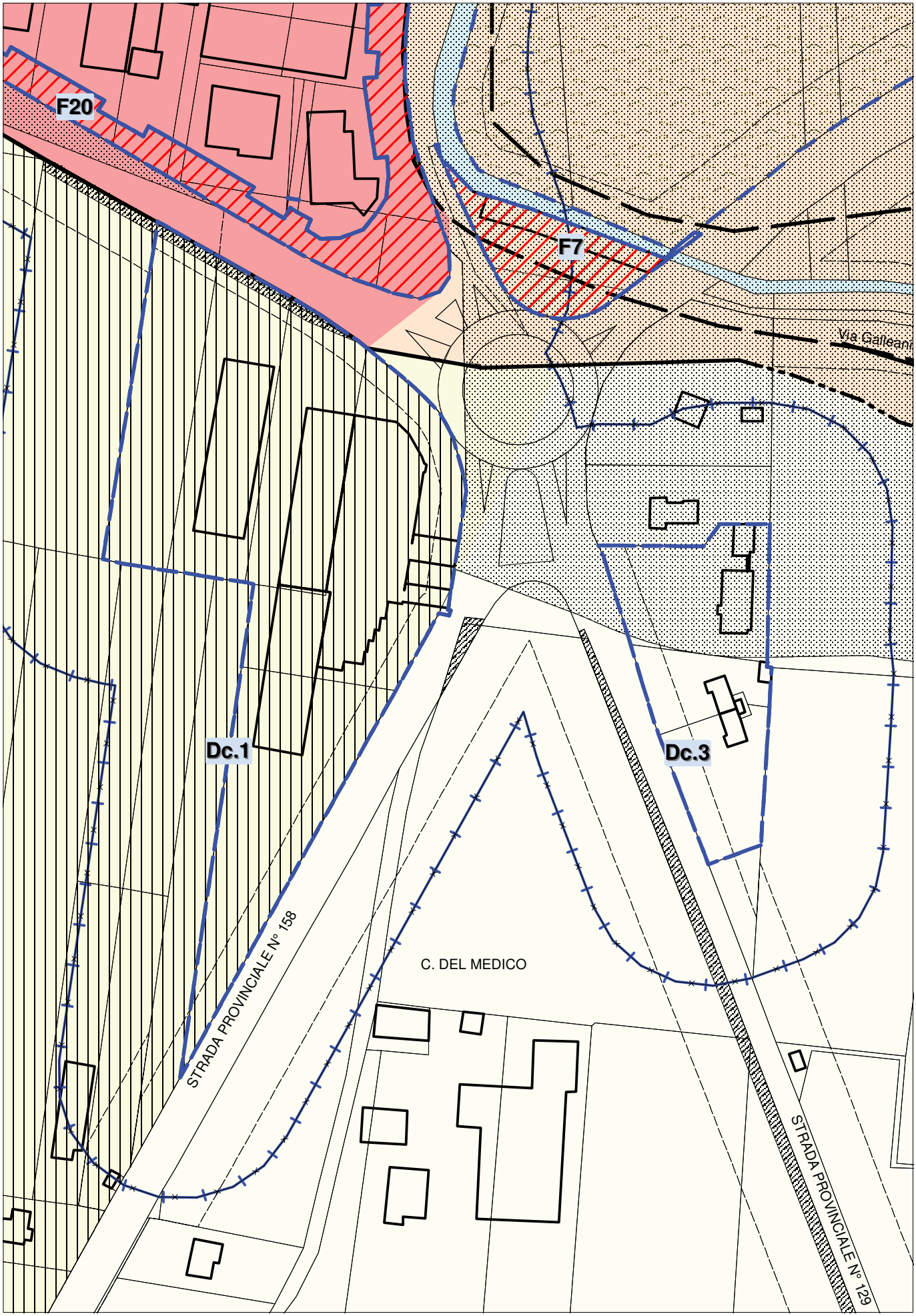
Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

Gli interventi nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino e previo studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno T_r = 200 anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione e gli interventi di nuovo impianto, di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno T_r = 200 anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
5. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino.



AREA URBANISTICA "Dc1" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

Dc.2

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI

COMPLETAMENTO

UBICAZIONE: Via Circonvallazione

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**PRODUTTIVA** (punto 2, art. 28 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.-
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 15.099
c. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq. 3.500
d. INDICE FONDIARIO	mq/mq -
e. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	mq/mq -

f. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n°3 / esistente
2. altezza massima	Esistente / mt. 12

g. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: PERMESSO A COSTRUIRE

h. DISTANZE:

1. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 o pari all' esistente
2. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)

i. AREA PER PARCHEGGI PRIVATI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA: 10% area di proprietà (art. 11 comma 7 delle N.t.A.)

l. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

. vedere art.28 N.t.A.;
. aree per servizi: vedi art. 11 della N.t.A.;
. destinazioni d'uso consentite: art.28, comma 2, lettere a), b), c), d), e), h), i), j), k) e l);
. è possibile mantenere la superficie coperta e utile in atto. Sono ammesse la demolizione e ricostruzione di uguale superficie sul lato opposto al vincolo costituito dal Torrente Lemina;
. le DESTINAZIONI COMMERCIALI inserite nell'ambito delle localizzazioni "L1" possono assumere le tipologie ammesse all'articolo 13 della relazione di "Definizione dei criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d.lgs 114 del 31 marzo 1998" e allegata alla relazione tecnica del P.R.G.C. .;
. le aree per parcheggio e standard relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare i disposti di cui all'articolo 11 delle N.t.A. del P.R.G.C. .
. Prima del rilascio del titolo abilitativo per un insediamento a destinazione commerciale è fatto obbligo ottentere il parere favorevole del servizio di Programmazione Viabilità della Provincia di Torino.
. Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i

nuovi carichi antropici.

. I nuovi impianti di illuminazione pubblica e lac modifica di quelli esistenti dovrà rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006.

. Il riutilizzo è subordinato alla procedura di bonifica del sito e al rispetto di livello di risanamento idoneo alla nuova destinazione secondo quanto previsto dalla normativa in materia vigente. Eventuali opere di bonifica dovranno essere effettuate prima di qualsiasi intervento e che la successiva realizzazione delle opere dovrà tenere conto della certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dall'ente competente.

ZONA	ST	SF	SC		indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%
Dc.2	-	15.099	3.500	Ex-Freiria	In atto	In atto	3.500	0	1.509

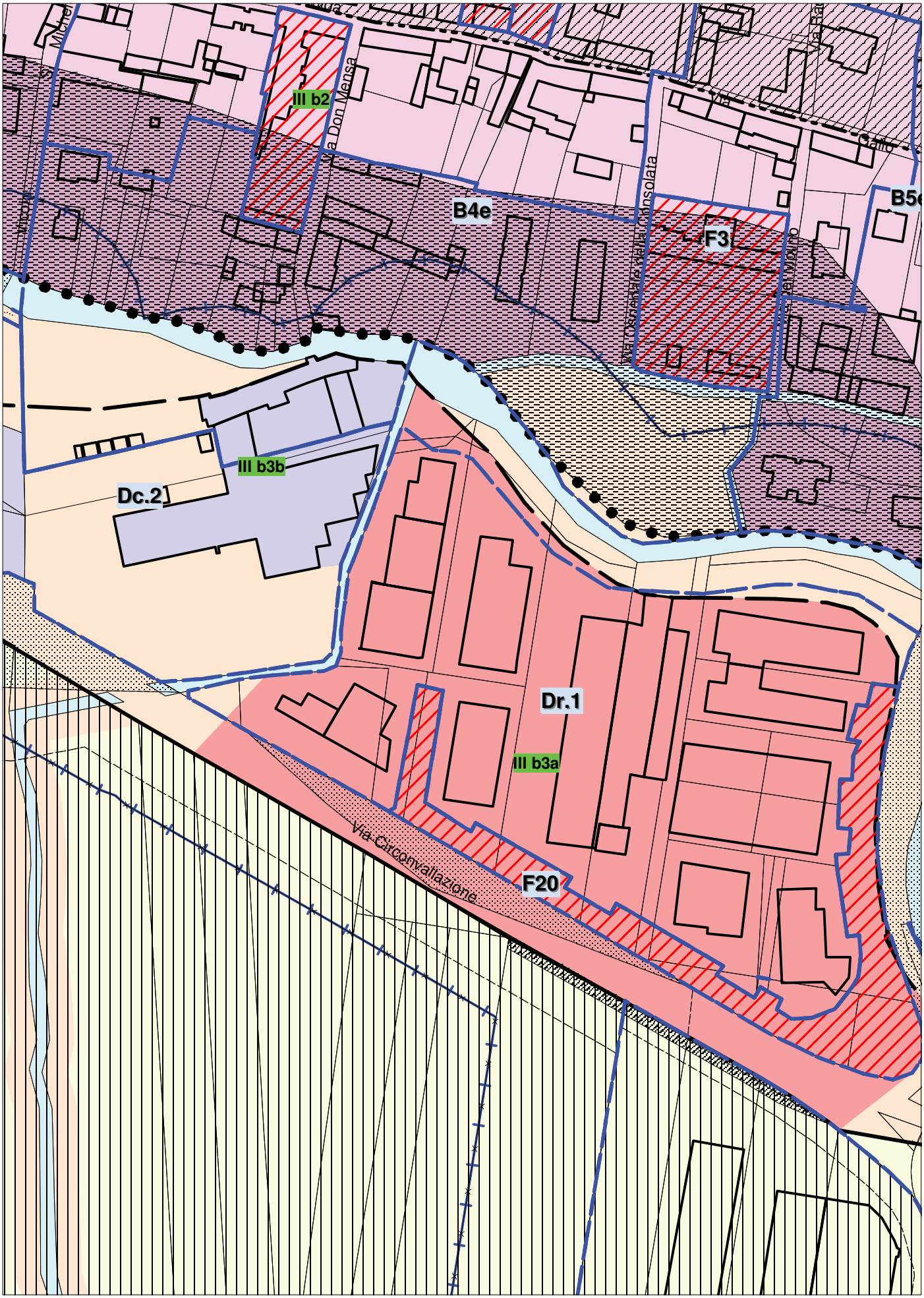
Scheda geologico-tecnica relativa all'area

Sono consentite ~~esclusivamente~~ tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali compresi interventi di demolizione con uguale ricostruzione e spostamenti di volumi preesistenti per allontanarli dal corpo idrico, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 200 anni. Le superfici abitabili ed operative dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale e produttiva.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione, di nuovo impianto, di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - ❑ l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - ❑ la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati non sono consentiti.



AREA URBANISTICA "Dc2" scala 1:2000

Dc.3

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI

COMPLETAMENTO

UBICAZIONE: Strada Provinciale n.129

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**PRODUTTIVA** (punto 2, art. 28 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.-
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 6340
c. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq. 714
d. INDICE FONDIARIO	mq/mq 0,30
e. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	mq/mq 0,35

f. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n°3
2. altezza massima	Esistente / mt. 12

g. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	PERMESSO A COSTRUIRE

h. DISTANZE:

1. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 o pari all' esistente
2. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)

i. AREA PER PARCHEGGI PRIVATI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONE: 10% area di proprietà (art. 11 comma 7 delle N.t.A.)

l. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- vedere art.28 N.t.A.;
- aree per servizi: vedi art. 11 della N.t.A.;
- destinazioni d'uso consentite: art.28, comma 2, lettere a), b), c), d), e), h), i) limitatamente a esercizi di vicinato, j), k) e l);
- non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.
- Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i nuovi carichi antropici.
- I nuovi impianti di illuminazione pubblica e la modifica di quelli esistenti dovrà rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006.

ZONA	ST	SF	SC		indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%
Dc.3	-	6.340	714	Fronte ex-Dema	0,10	0,35	1.997	1.283	634

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

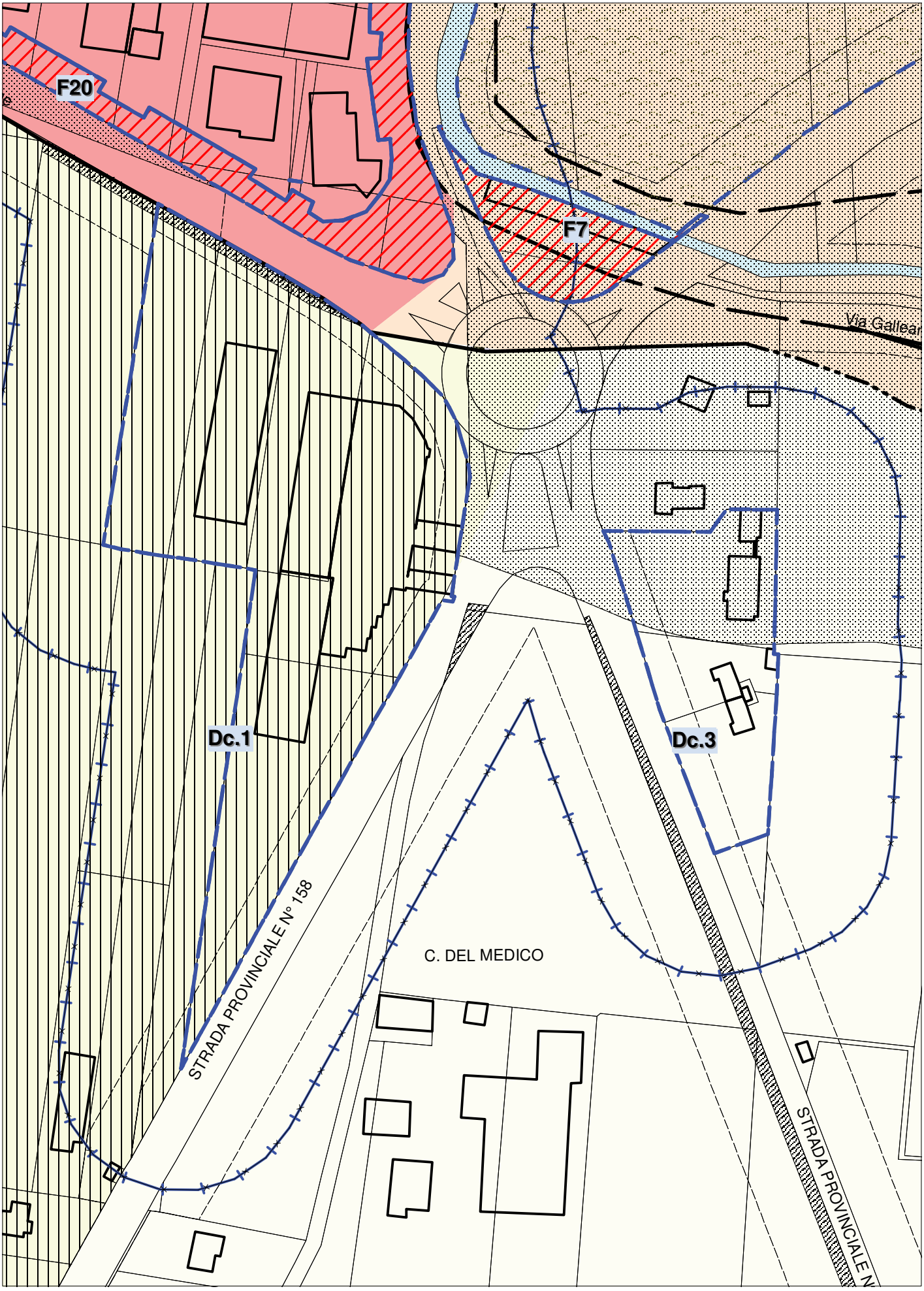
Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione, e gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

5. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
6. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
7. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
8. Locali interrati e seminterrati consentiti.



AREA URBANISTICA "Dc3" scala 1:2000

Dc.4

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI

COMPLETAMENTO

UBICAZIONE: Via Pinerolo

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**PRODUTTIVA** (punto 2, art. 28 N.T.A.)
a. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 47.878
b. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq. 12.265
c. INDICE FONDIARIO	mq/mq 0,45
d. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	mq/mq 0,40

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n°3
2. altezza massima	Esistente / mt. 12

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: PERMESSO A COSTRUIRE

g. DISTANZE:

1. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 o pari all' esistente
2. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)

h. AREA PER PARCHEGGI PRIVATI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONE: 10% area di proprietà (art. 11 comma 7 delle N.t.A.)

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

. vedere art.28 N.t.A.;
. aree per servizi: vedi art. 11 della N.t.A.;
. destinazioni d'uso consentite: art.28, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g), h), k) e j).
. non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.
. Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i nuovi carichi antropici.
. I nuovi impianti di illuminazione pubblica e la modifica di quelli esistenti dovrà rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006.
. L'ampliamento dell'impianto produttivo è subordinato alla contestuale realizzazione di una fascia arborea di mitigazione visiva lungo tutto il perimetro dell'ampliamento. Non possono essere impiegate le essenze arbore inserite negli elenchi allegati alla Dgr 46-5100 del 18 dicembre 2012 e alla Dgr n.23-2975 del 29 febbraio 2016. Dovranno altresì essere installate nuove barriere fonoassorbenti lungo il tratto di confine nord della zona territorioale omogenea Dc.4 prospiciente le abitazioni esistenti.
. Deve essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi edilizi ai sensi degli articoli 25 e 35 delle N.T.A del P.T.C.P.2

. L'ampliamento deve tendere alla realizzione di un impianto unitario con le parti già costruite, con utilizzo di coloriture e materiali che migliorino l'inserimento nel contesto ambientale, anche i manufatti di servizio (depositi, tettoie, silos, ec…) devono mantenere un rapporto diretto, visivo e percettivo con gli edifici di cui sono pertinenza. Le coperture delle parti in ampliamento dovranno essere congruenti per materiali e coloriture con quelle già esistenti.

ZONA	ST	SF	SC		indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%
Dc.4	-	47.878	12.265	GOR	0,27	0,40	19.151	6.886	4.788

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino e previo studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno T_r = 200 anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione, gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno T_r = 200 anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
5. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino.



AREA URBANISTICA "Dc4" scala 1:2000

Dc.5

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI

COMPLETAMENTO

UBICAZIONE: Cascinetta (Via Pinerolo)

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**AGRICOLA SPECIALE – TURISTICO RICETTIVA ED ALBERGHIERA** (punto 2, art. 28 N.T.A.)
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. -
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq.-
c. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	n°-
2. altezza massima	mt. -
3. rapporto di copertura fondiario	mq/mq -
4. indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq -
d. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	P.E.C.
e. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade	mt. 10.00 min.
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)	

f. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- aree per servizi: vedi art. 11 della N.t.A.;
- destinazioni d'uso consentite: art.28, comma 2, lettere d), g), h), e inoltre la destinazione d'uso turistico-ricettiva. Sulle aree libere valgono le destinazioni d'uso in atto;
- dotazione minima di verde: 50% della superficie fondiaria;
- l'esecuzione di interventi che esorbitano la ristrutturazione edilizia comportano l'obbligo di allargamento della sede viaria della strada comunale e la sistemazione dell'intersezione della stessa con la SP n. 160;
- il mutamento di destinazione d'uso e/o l'ampliamento degli edifici esistenti nella sub-area b dovrà contenere un progetto di valutazione del clima acustico;
- non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.
- Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i nuovi carichi antropici.
- I nuovi impianti di illuminazione pubblica e la modifica di quelli esistenti dovrà rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006.
- Sull'edificio esistente individuato come VA002 nella tavola 3, operano le disposizioni dell'articolo n.25, comma 3 lettera c) delle N.T.A.

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino e previo studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno T_r = 200 anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione, gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno T_r = 200 anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
5. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino.



AREA URBANISTICA "Dc5" scala 1:2000

Dc.6

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI

COMPLETAMENTO

UBICAZIONE: Via Circonvallazione

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**PRODUTTIVA** (punto 2, art. 28 N.T.A.)
a. SUPERFICIE FONDIARIA	mq.6.094
b. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq. 210
c. INDICE FONDIARIO	mq/mq 0,30
d. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	mq/mq 0,35

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n° 2
2. altezza massima	mt. 7,5

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: PERMESSO A COSTRUIRE

g. DISTANZE:

1. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 o pari all' esistente
2. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)

h. AREA PER PARCHEGGI PRIVATI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONE: 10% area di proprietà (art. 11 comma 7 delle N.t.A.)

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

. vedere art.28 N.t.A.;
. aree per servizi: vedi art. 11 della N.t.A.;
. destinazioni d'uso consentite: distribuzione carburanti, eventualmente abbinata ad attività di cui all'art.28, comma 2, lettere c), g), i) quest'ultimo limitatamente ad esercizi di vicinato e ristorazione;
. Non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.
. Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i nuovi carichi antropici.
. I nuovi impianti di illuminazione pubblica e la modifica di quelli esistenti dovrà rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006.

ZONA	ST	SF	SC		indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%
Dc.6	-	6.094	210	Stazione di servizio	In atto		210	0	0

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

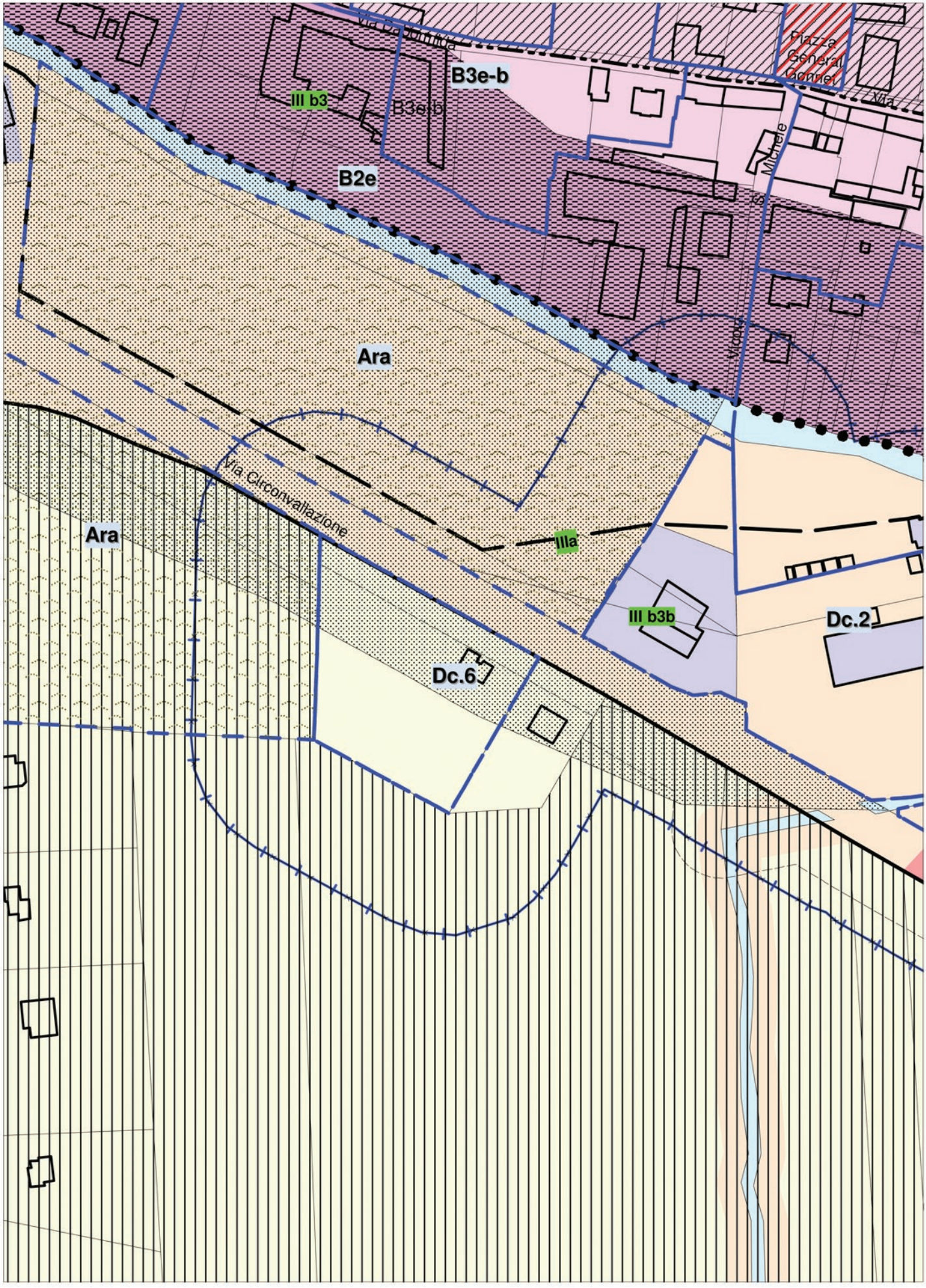
Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino e previo studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno T_r = 200 anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione, gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Studio idraulico da effettuarsi a scala locale in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda delle peculiarità dell'intervento edilizio, volto a quantificare, per un tempo di ritorno T_r = 200 anni, le portate alimentate dalle superfici scolanti interferenti con il lotto di intervento medesimo; le stesse andranno opportunamente regimate al fine di evitare, sia coinvolgimenti diretti nei confronti degli edifici da parte delle linee di deflusso, sia ristagni idrici prolungati. Occorre preventivamente provvedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del reticolo idrografico minore oggetto di studio insistente nelle immediate vicinanze delle aree di piano, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica delle rete idrica interessata.
2. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
3. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
4. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
5. Locali interrati e seminterrati consentiti a solo uso di vano tecnico e/o di servizio e/o di magazzino.



AREA URBANISTICA "Dc6" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

Dc.7

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI

COMPLETAMENTO

UBICAZIONE: Strada Provinciale n.160

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**PRODUTTIVA** (punto 2, art. 28 N.T.A.)
a. SUPERFICIE FONDIARIA	mq 32.841
b. SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq. 3.666
c. INDICE FONDIARIO	mq/mq 0,35
d. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	mq/mq 0,30

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n°3
2. altezza massima	Esistente / mt. 12

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: PERMESSO A COSTRUIRE

g. DISTANZE:

1. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5 o pari all' esistente
2. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)	

h. AREA PER PARCHEGGI PRIVATI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONE: 10% area di proprietà (art. 11 comma 7 delle N.t.A.)

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

. vedere art.28 N.t.A.;
. aree per servizi: vedi art. 11 della N.t.A.;
. destinazioni d'uso consentite: art.28, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g), h), k) e j);
. non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.
. sono possibili unicamente ampliamenti ai corpi di fabbrica esistenti;
. è fatto obbligo individuare per ogni mq. di superficie coperta in ampliamento 10 mq di superficie pertinenziale agli edifici da bonificare e rinaturalizzare. Tale superfici potranno essere individuate lungo il perimetro dell'area urbanistica e dovranno essere il più possibile accorpate.
. Dovrà prioritariamente essere verificata la consistenza e l'efficacia delle reti infrastrutturali inerenti l'area di intervento con particolare riferimento alla rete fognaria e alla compatibilità delle stesse con i nuovi carichi antropici.
. I nuovi impianti di illuminazione pubblica e la modifica di quelli esistenti dovrà rispettare i disposti di cui alla DGR 29-4373 del 20 novembre 2006.

ZONA	ST	SF	SC		indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%
Dc.7	-	32.841	3.666	Loc. pista	0,07	0,30	8.867	5.201	3.284

.

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

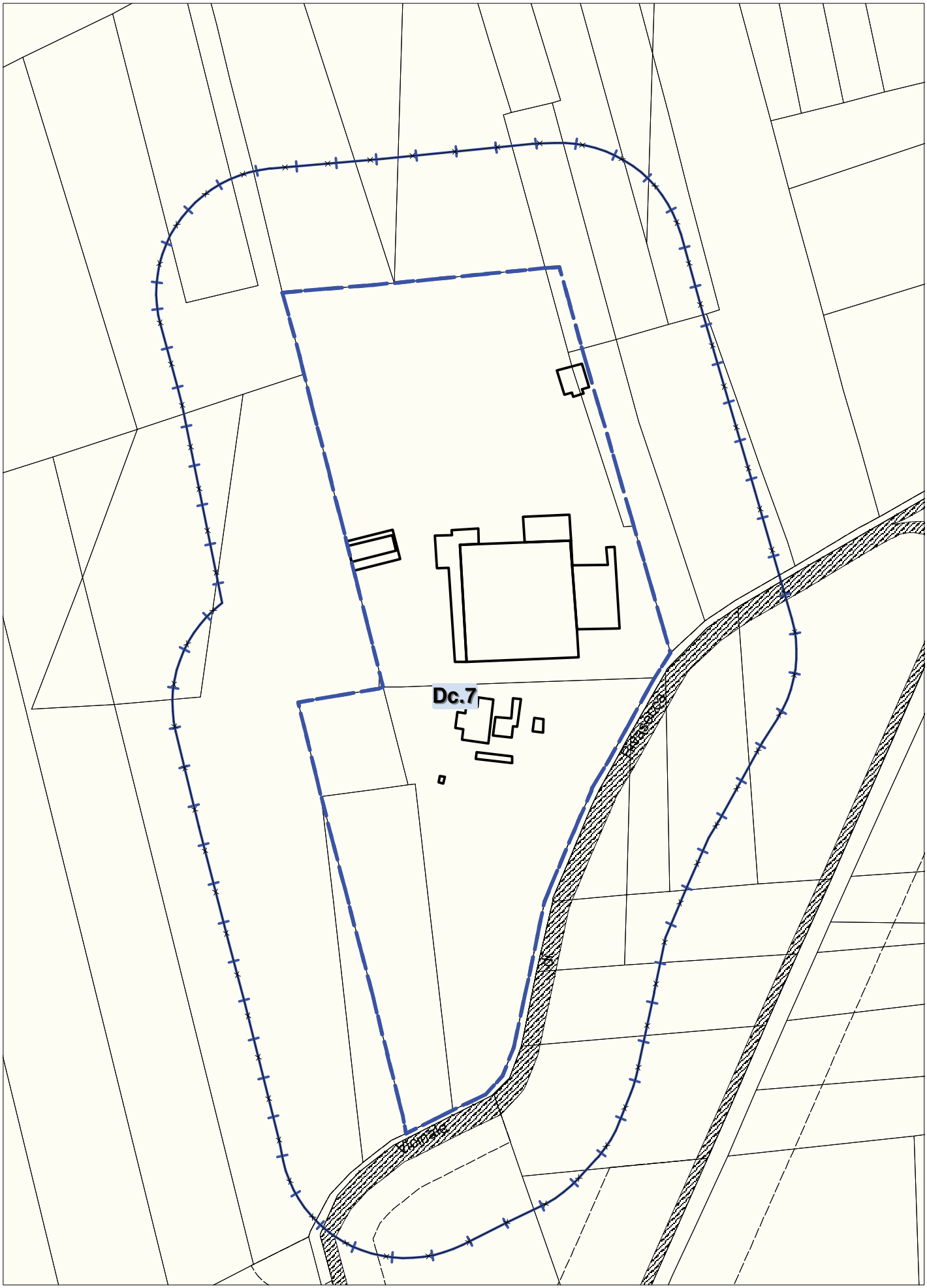
1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti od in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:

   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.

2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.



AREA URBANISTICA "Dc7" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

Dr.1

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO

A CAPACITA' ESAURITA

UBICAZIONE: Capoluogo e Via Circonvallazione

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: **PRODUTTIVA**
(punto 2, art. 28 N.T.A.)

a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.-
b. SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 30.882
c. INDICE FONDIARIO	mq/mq -
d. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	mq/mq -

e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n° in atto
2. altezza massima	m 9,5

f. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE: PERMESSO A COSTRUIRE

g. DISTANZE:

1. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 o pari all' esistente
2. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)

h. AREA PER PARCHEGGI PRIVATI DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO IN CASO DI AMPLIAMENTI O RISTRUTTURAZIONE: 10% area di proprietà

i. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

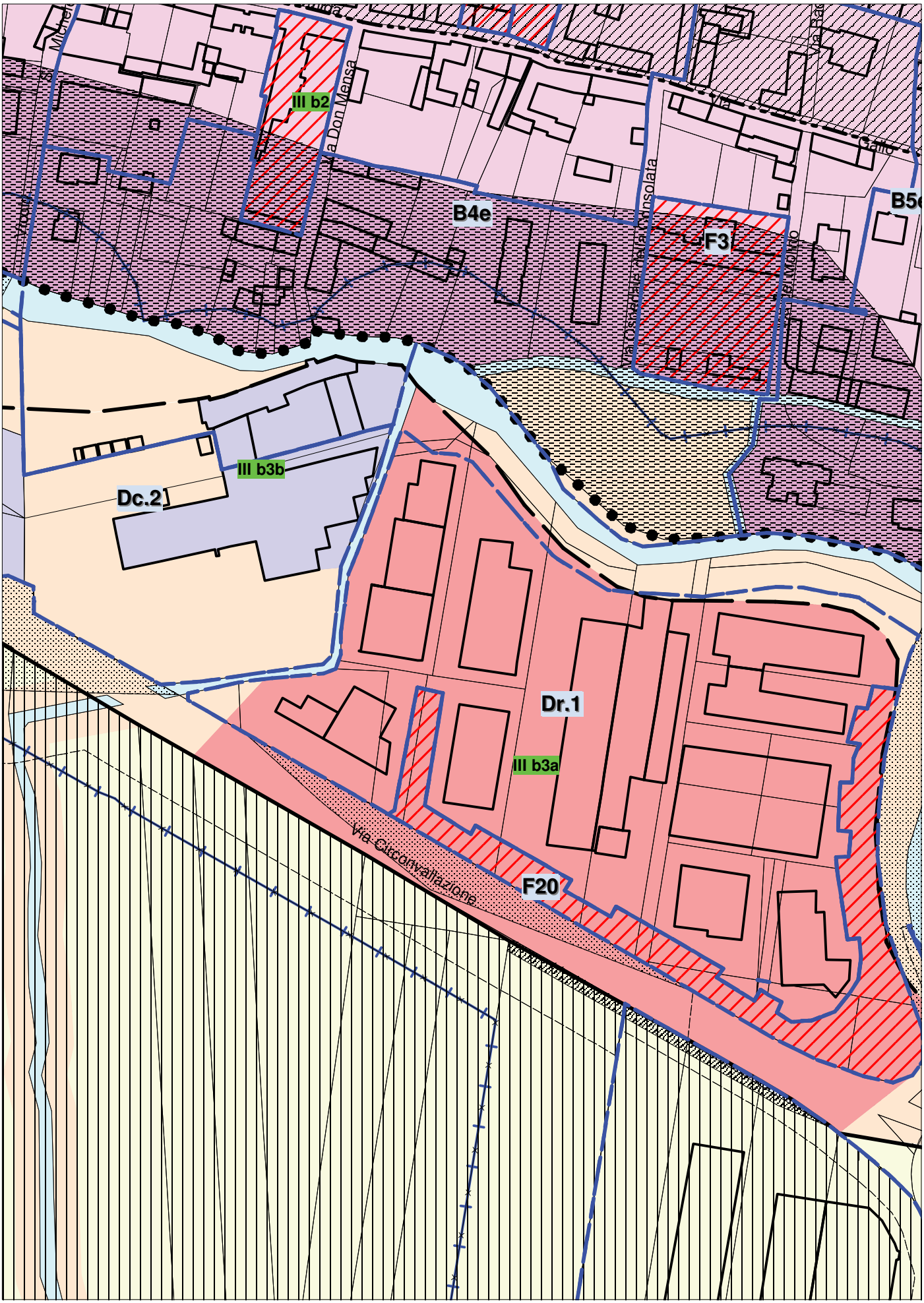
. vedere art.28 N.t.A.;
. aree per servizi: vedi art. 11 della N.t.A.;
. destinazioni d'uso consentite: art.28, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), e k);
. non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

In assenza degli interventi di difesa idraulica sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 200 anni. Le superfici operative dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione produttiva.

A seguito del collaudo degli interventi di difesa idraulica e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio sono, comunque, da escludere nuovi impianti ed interventi di nuove edificazioni, sia in ampliamento, sia in sopraelevazione. Sono esclusivamente consentiti cambi di destinazione d'uso volti a favorire la riconversione delle attività produttive in essere.



AREA URBANISTICA "Dr1" scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

E

ZONA AGRICOLA"

UBICAZIONE: TERRITORIO AGRICOLO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG:	**AGRICOLO**
a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.
b. INDICE FONDIARIO	art.29
c. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA	1/3 del lotto fondiario

d. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra	n° 2
2. altezza massima	mt. 7,00 *

* sono ammesse deroghe alle altezze massime per silos, attrezzature per la conservazione e movimentazione dei materiali

e. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE	Permesso per costruire

f. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade	mt. 10.00 min.
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H)	mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H)	mt.10(pareti finestrate) - mt.5(pareti entrambe non finestrate)

g. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

. Vedere art.29;
. Non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n° 563–13414/99 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n°563-13414/99 s.m.i.

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

NR

NUCLEI RURALI

UBICAZIONE: SAN BERNARDO – ALLASINI - RIVASECCA -CANALI –

GALLEANI - SAN BERNARDO

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: **RESIDENZIALE**

a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 120.080
b. INDICE FONDIARIO mq/mq in atto
c. RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA mq/mq in atto

d. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:

1. numero max piani fuori terra n° in atto
2. altezza massima mt. in atto

e. CARATTERISTICHE DEL NULLA-OSTA PER L'EDIFICAZIONE P.d.C.

f. DISTANZE:
1. minime dai cigli delle strade mt. 10.00 min.
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5 min.
3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10(pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)

g. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:
. Vedere art.30;
. Non è consentito il riconoscimento di localizzazioni di tipo "L1" ai sensi del comma 2 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i. e attraverso la definizione dei criteri identificativi di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016/2012 del 20/11/2012 s.m.i.

UBICAZIONE	SIGLA	S.F.(mq.)		
Galleani	NR-1	14.062		
Canali	NR-2	45.635		
Rivasecca	NR-3	23.437		
San Bernardo	NR-4	8.312		
Allasini	NR-5	28.634		
		120.080		

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

Allasini, San Bernardo, Rovasecca

Parte del nucleo di San Bernardo e l'estrema porzione orientale del nucleo di Allasini sono interessati dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico secondario insistente definita ai sensi del R.D. n. 523/1904, di estensione pari a 10 m dall'asse della canalizzazione (San Bernardo) e dalle sponde destra e sinistra (Allasini) ed inserita in classe IIIb3.

In classe I (prima)

Sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali.

La creazione di nuove unità immobiliari, gli interventi di nuova edificazione in ampliamento e gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati consentiti.

Gli interventi di demolizione e contestuale riedificazione e gli interventi di nuovo impianto sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:
   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.

In classe IIIb3 (terza)

All'interno della fascia di rispetto del reticolo idrografico secondario insistente non sono ammessi interventi di nuova edificazione in ampliamento ed in sopraelevazione, né interventi di demolizione e contestuale riedificazione, né interventi di nuovo impianto. È consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno degli edifici esistenti interessati dalla fascia di rispetto medesima, senza, tuttavia, determinare l'incremento di superficie e volume e previo idoneo studio idraulico volto ad individuare il programma di manutenzione ordinaria per la pulizia ed il mantenimento dell'officiosità idraulica dei tratti di canale interferenti con l'intervento edilizio. In tale contesto, laddove necessaria la realizzazione di opere finalizzate a garantire il corretto regime idraulico, gli interventi consentiti saranno realizzabili solo a seguito del collaudo di tali opere e nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e

tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni esistenti.
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Locali interrati e seminterrati non consentiti.

Canali e Galleani

Sono consentite esclusivamente tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, nonché tutti gli adeguamenti igienico-funzionali, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

1. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 200 anni. Le superfici abitabili ed operative dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.

In accordo con l'art. 39, comma 4a delle N.t.A. del P.A.I. è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, nel rispetto di quanto previsto dalle seguenti norme:

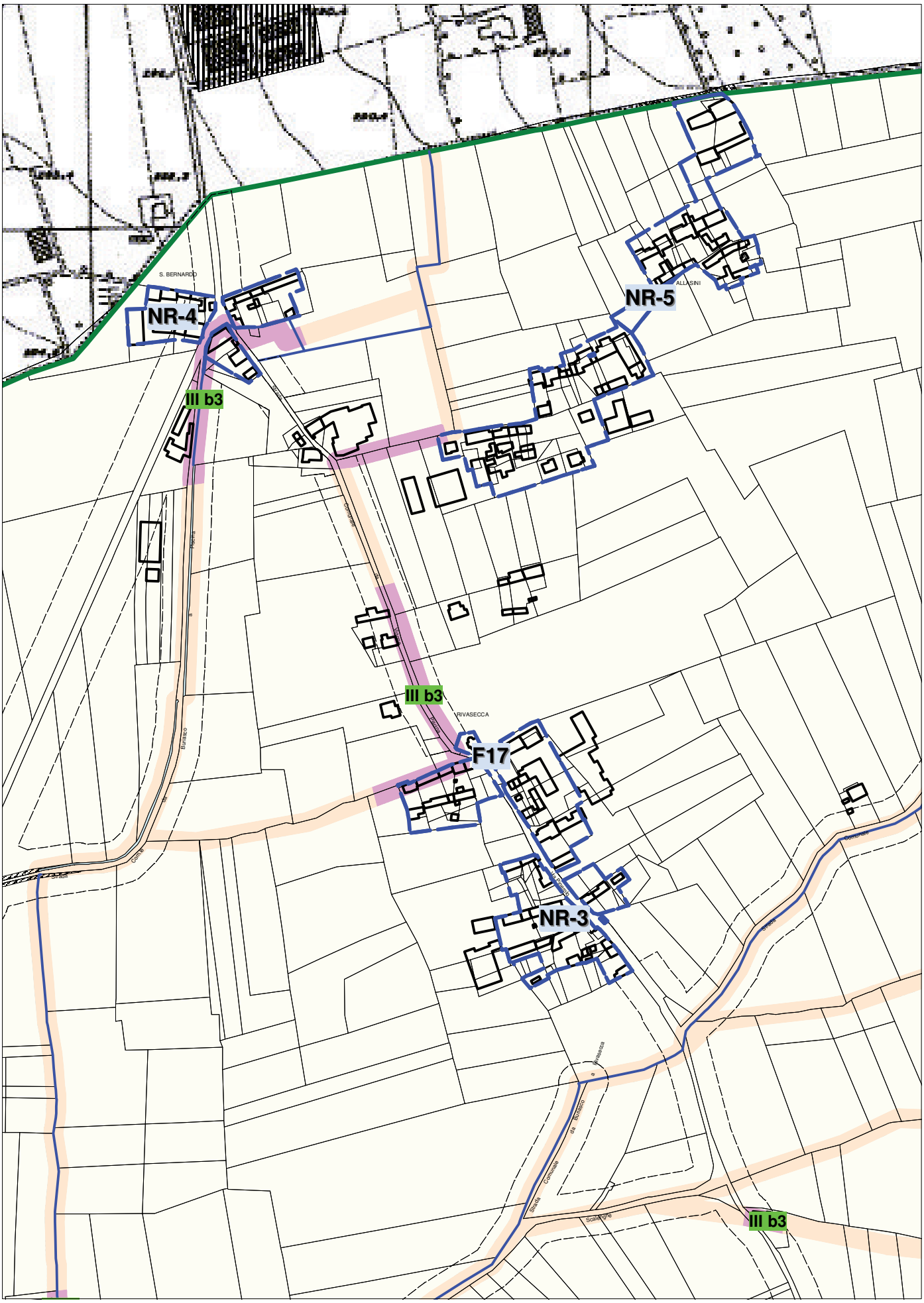
1. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'Azienda agricola.
2. Studio geomorfologico-idraulico di dettaglio da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto permanente volto a definire il profilo di piena del T. Lemina con tempo di ritorno Tr = 200 anni. Le superfici abitabili ed operative dovranno collocarsi a quote compatibili con la piena di riferimento citata, al di sotto della quale dovrà essere esclusa la destinazione residenziale.
3. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 3 m da p.c. e/o, comunque, tali da indagare le caratteristiche granulometriche e tessiturali del terreno almeno 1 m al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.
4. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
5. Locali interrati e seminterrati non consentiti.

Nel caso di progettazione di residenza rurale, il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione di cui al punto 3. del precedente elenco, dovranno essere definiti attraverso:

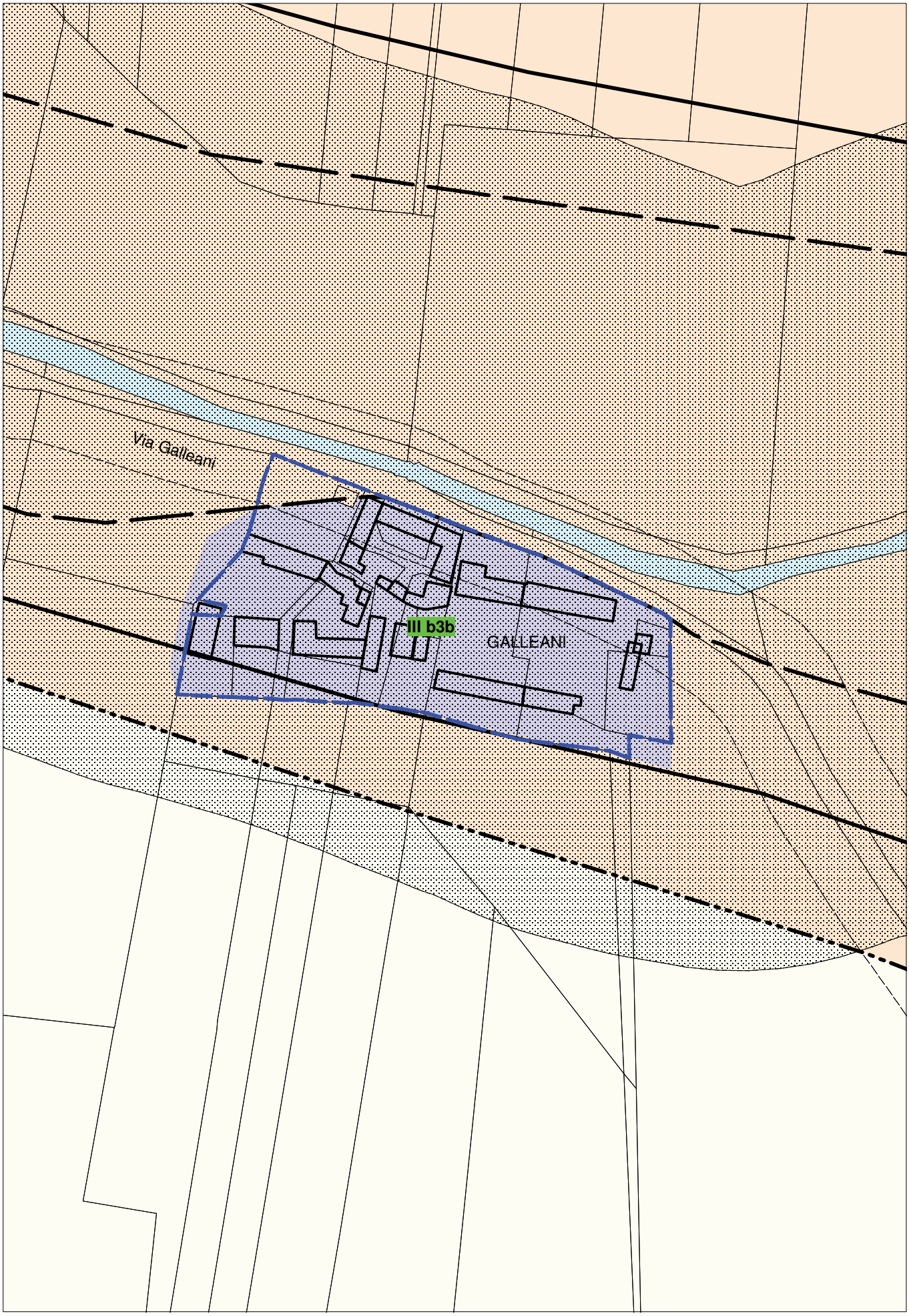
- l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
- la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.

Sono, ovviamente, fatti salvi i punti 1., 2., 4. e 5. dell'elenco di cui sopra.

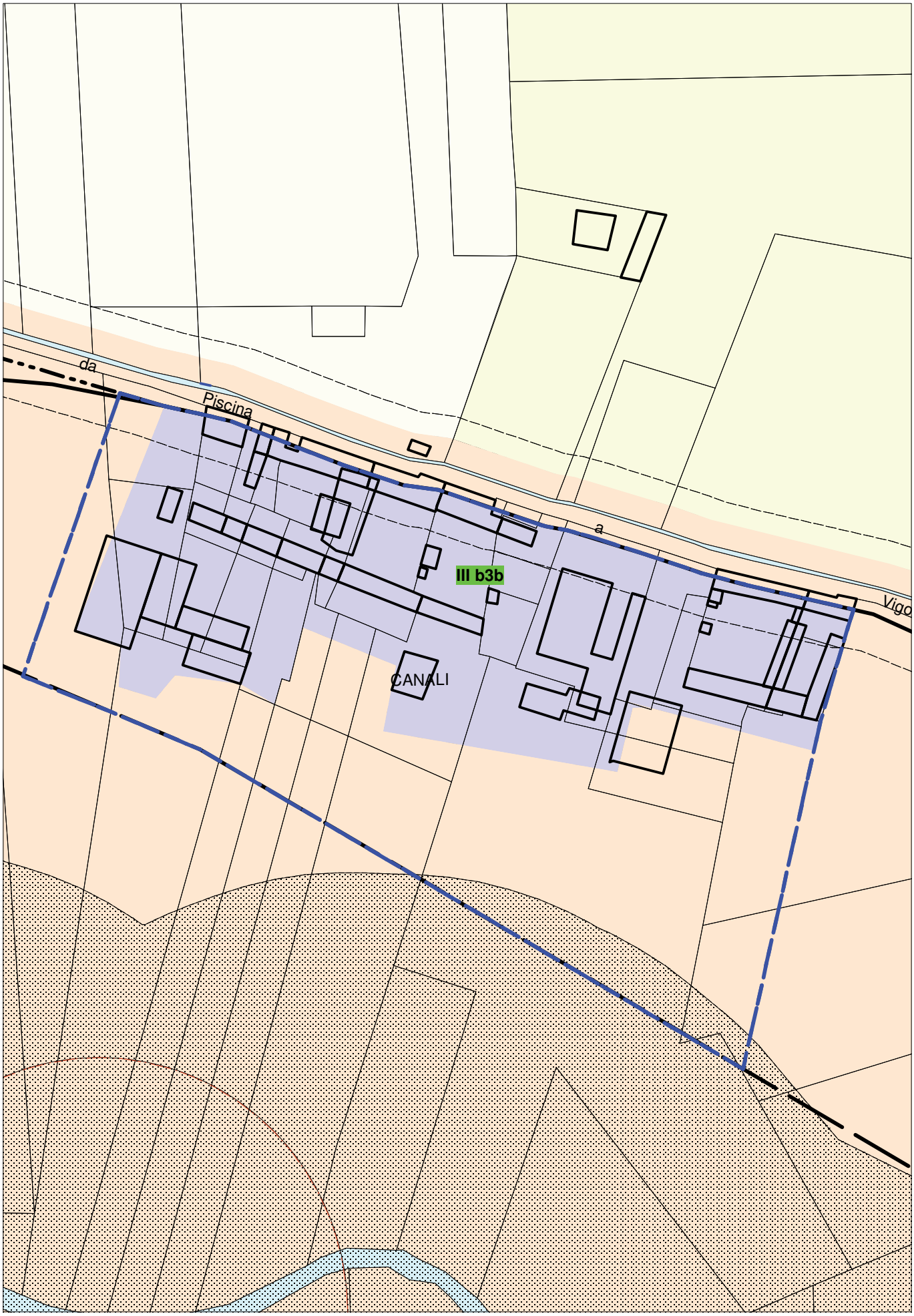
Tutti gli interventi ammessi sono consentiti previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno od in presenza di copertura assicurativa (art. 39, comma 4a delle N.t.A. del P.A.I.).



NUCLEI RURALI S. BERNARDO, ALLASINI, RIVASECCA scala 1:5000



NUCLEO RURALE GALLEANI scala 1:2000



NUCLEO RURALE CANALI scala 1:2000

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

F

ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

DESTINAZIONI PREVISTE DAL PRG: **SERVIZI**

b. SUPERFICIE FONDIARIA mq. **71.448**

f. DISTANZE:

1. minime dai cigli delle strade mt. 10.00 min.
2. minime dai confini di proprietà (d=1/2H) mt. 5
3. minime tra fabbricati (d = H) mt.10 (pareti finestrate) - mt.5 (pareti entrambe non finestrate)

g. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

. vedere art.33;

AREA	DESCRIZIONE	Superficie (mq.)	Indice S.U.L. (mq/mq.)	Rapp. di Copertura (mq/mq)	Altezza Massima (m.)	n.dei piani (n)	Prescrizioni particolari	Norme specifiche n.t.a.
F1	Area per istruzione (art.21 c.1 lett.a L.R.56/77 smi) e verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)	10.421	0,30	25%	9	3	È ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.	Art.25, comma 3 lettere i), j), l), n), q) Art.33, comma 6
F2	Area per istruzione (art.21 c.1 lett.a L.R.56/77 smi) angolo via Don Mensa – via Dabormida (Capoluogo)	2.327	0,30	25%	9	3	Ammesso ampliamento in deroga agli indici di zona del 20% della S.U.L. esistente	Art.25, comma 3 lettere i), j), l), n), q)
F3	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) e verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi) Ospedale (Capoluogo)	3.967	0,40	35%	9	3	ampliamento in deroga agli indici del 20% della S.U.L. esistente Parcheggi pubblici =1/ 2,5 mq/mq di S.U.L.	Art.26 commi 8,11, 12, 13, 15, 17
F4	Area verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)	1.191	-	-	-	-		Art.33, 6c.
F5	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) e verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi) via Tegas	774	-	-	-	-	dovrà essere mantenuto l'antico muro di recinzione fatto salvo la realizzazione degli accessi.	Art.26 commi 8,11, 12, 13, 15, 17 Art.33, commi 6 e 7
F6	Area per istruzione (art.21 c.1 lett.a L.R.56/77 smi) Complesso scolastico del Capoluogo, scuole elementari e medie	2.306	0,30	25%	9	3	Ammesso ampliamento in deroga agli indici di zona del 20% della S.U.L. esistente	Art.25 comma 3 lettere i), j), l), n), q)

F7	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) Magazzino provincia su SP 129 (Capoluogo)	2.426					L'edificio si trova in fascia di rispetto del torrente Lemina, non sono ammessi ampliamenti né trasformazioni, salvo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	
F9	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) Piazza Generale Gonnet (Capoluogo)	2.510						Art.25 comma 3 lettera j) punti j6, j7, j8, lettere n) e p)
F10	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) Piazza Roma (Capoluogo)	4.104	-					Art.25 comma 3 lettera j) punti j6, j7, j8, lettere n) e p)
F11	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) Palazzo Comunale (Capoluogo)	1.070						Art.25
F12	Aree per lo sport (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi) Campo sportivo (Capoluogo)	17.611					(1)	Art.33, 6c.
F13	Aree a Verde pubblico (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi) e parcheggi (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi (Appendini)	3.507						Art.33, 6c.
F14	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) Chiesa Piazza Roma (Capoluogo)	1.493						Art.25 comma 3 lettere i), j), l), n), q)
F15	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) e verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi) Chiesa in frazione Appendini	3.633						Art.25 comma 3 lettere i), j), l), n), q)
F16	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) Cimitero (Capoluogo)	7.587					negli ampliamenti parcheggi pubblici 1|10 mq/mq. Superficie di intervento	Art.25 comma 3 lettere i), j), l), n), q) riferito a Vap006
F17	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) nelle vicinanze della Chiesa di Rivasecca	133						Art.33, comma 7
F19	Depuratore (Capoluogo)	437						
F20	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) area industriale zona Dema (Capoluogo)	5.951						Art. 28 commi 9 e 13
		71.448						

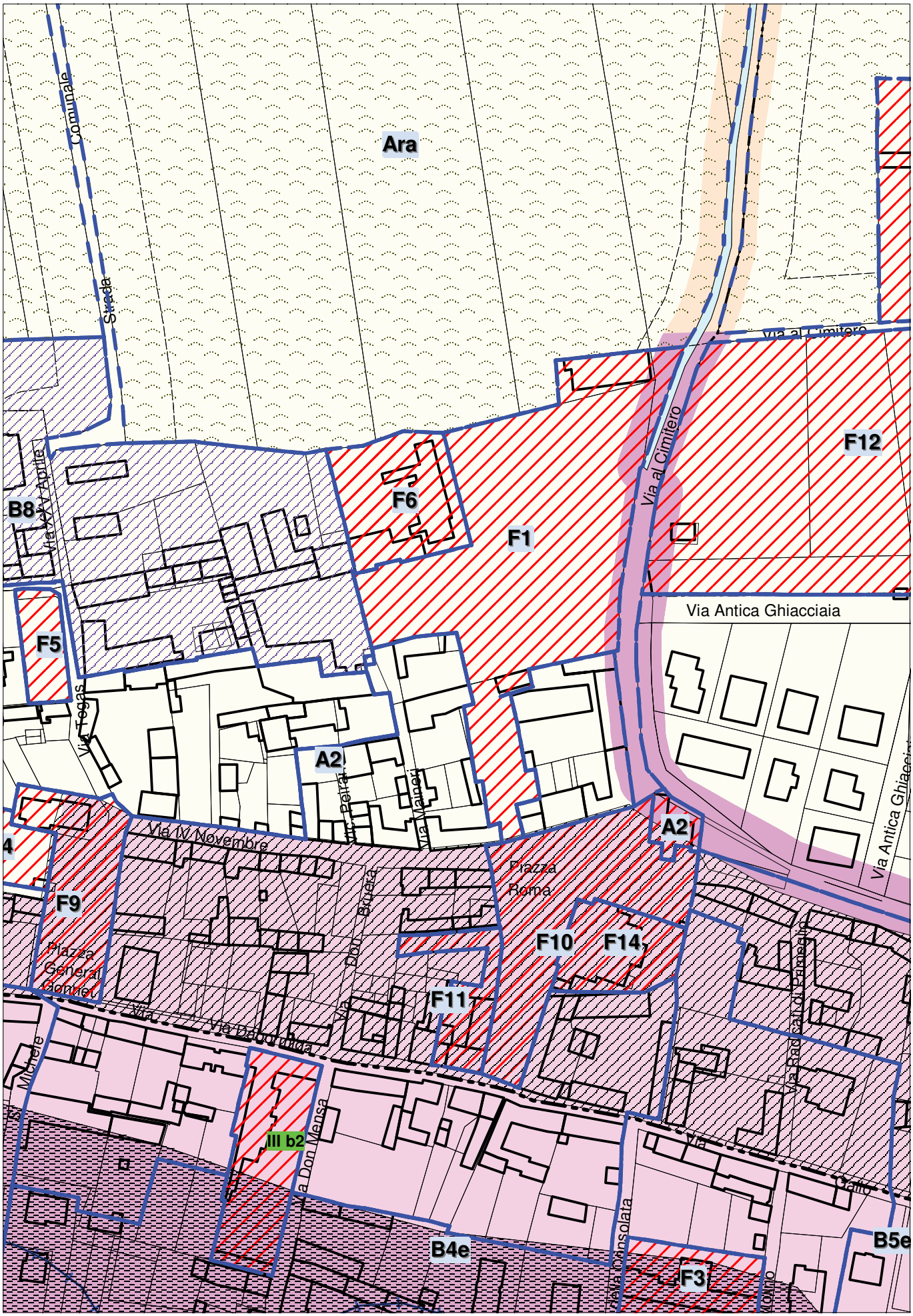
(1) L'ampliamento dell'area F12,(Variante Parziale n.1 al P.R.G.C.) è destinata all'ampliamento del campo sportivo ai sensi dell'articolo 27, comma 6 quater della L.R.56/77 s.m.i.
Non sono ammissi manufatti edilizi stabilmente infissi al suolo o altre trasformazioni edilizie permanenti.

Scheda geologico-tecnica relativa all'area

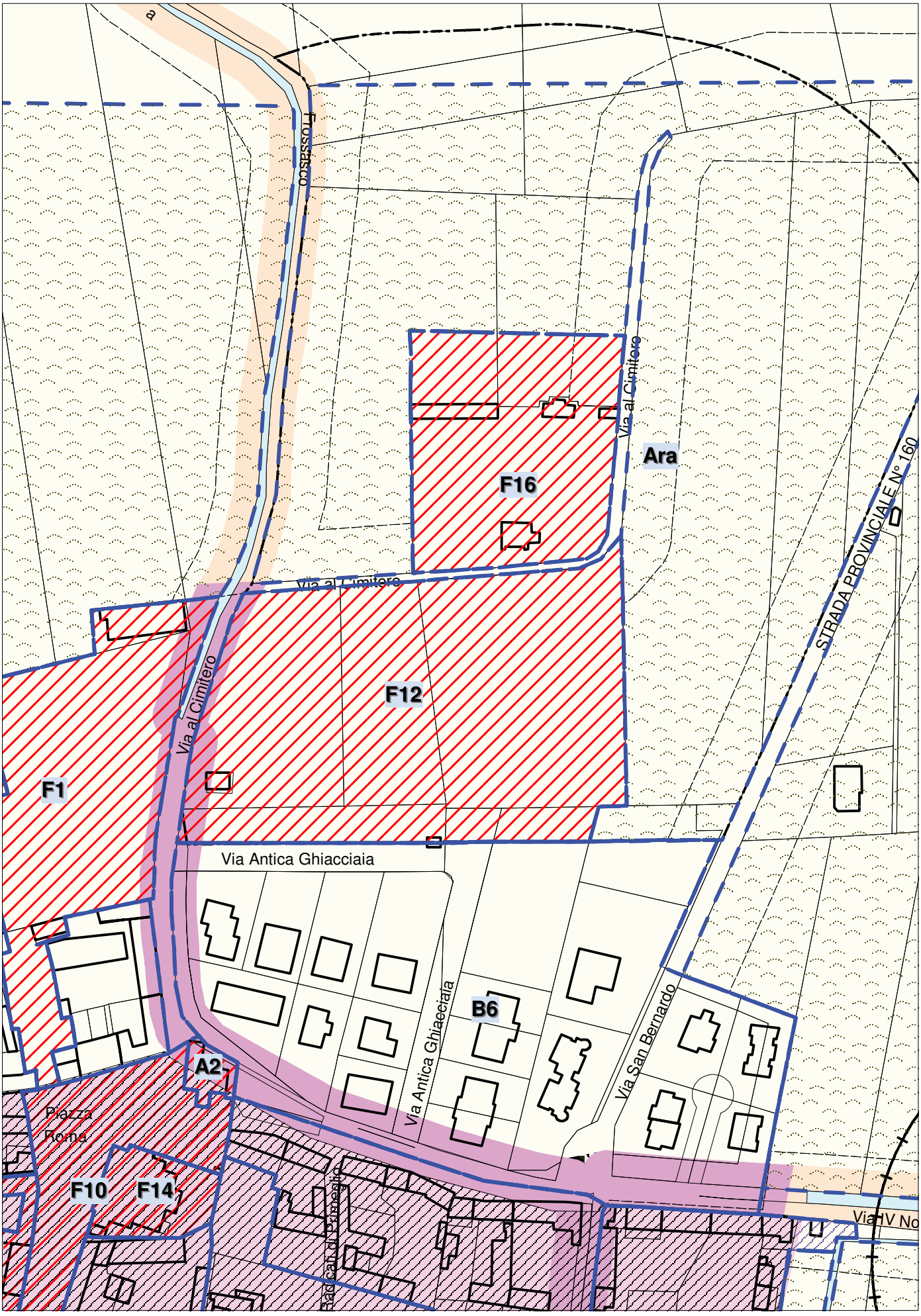
1. Caratterizzazione geologica e geotecnica finalizzata alla verifica della compatibilità degli interventi con il regime delle tensioni ammissibili del terreno di fondazione. Il modello geologico e geotecnico e la verifica delle condizioni di sicurezza dell'insieme terreno-fondazione, dovranno essere definiti attraverso:

   - l'esecuzione, mediante utilizzo di escavatore meccanico, di almeno n. 2 pozzetti geognostici da spingere a profondità non inferiori a 5 m da p.c.;
   - la perforazione di n. 1 sondaggio geognostico a rotazione con carotaggio continuo da spingere a profondità pari a 30 m da p.c.. Si dovrà provvedere all'esecuzione di almeno n. 4 prove SPT (Standard Penetration Test) in foro al di sotto del piano di imposta delle fondazioni in progetto.

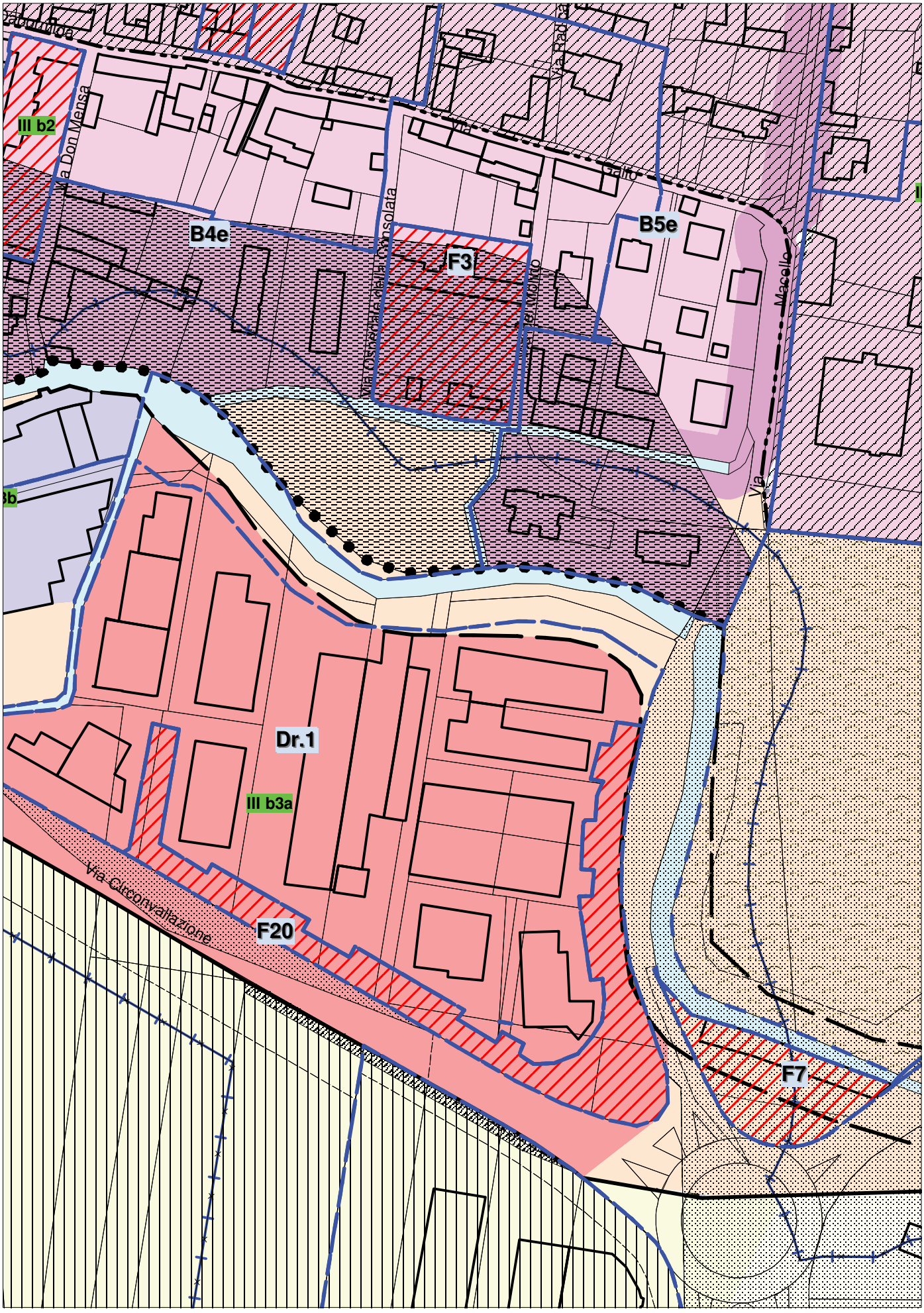
2. Studio di microzonazione sismica attraverso il quale si dovrà pervenire all'individuazione della categoria di sottosuolo ed alla locale definizione dell'azione sismica di progetto.
3. Regimazione delle acque di precipitazione meteorica e conseguente dimensionamento della rete di raccolta delle acque bianche per eventi meteorici aventi tempo di ritorno Tr = 10 anni.
4. Locali interrati e seminterrati consentiti.



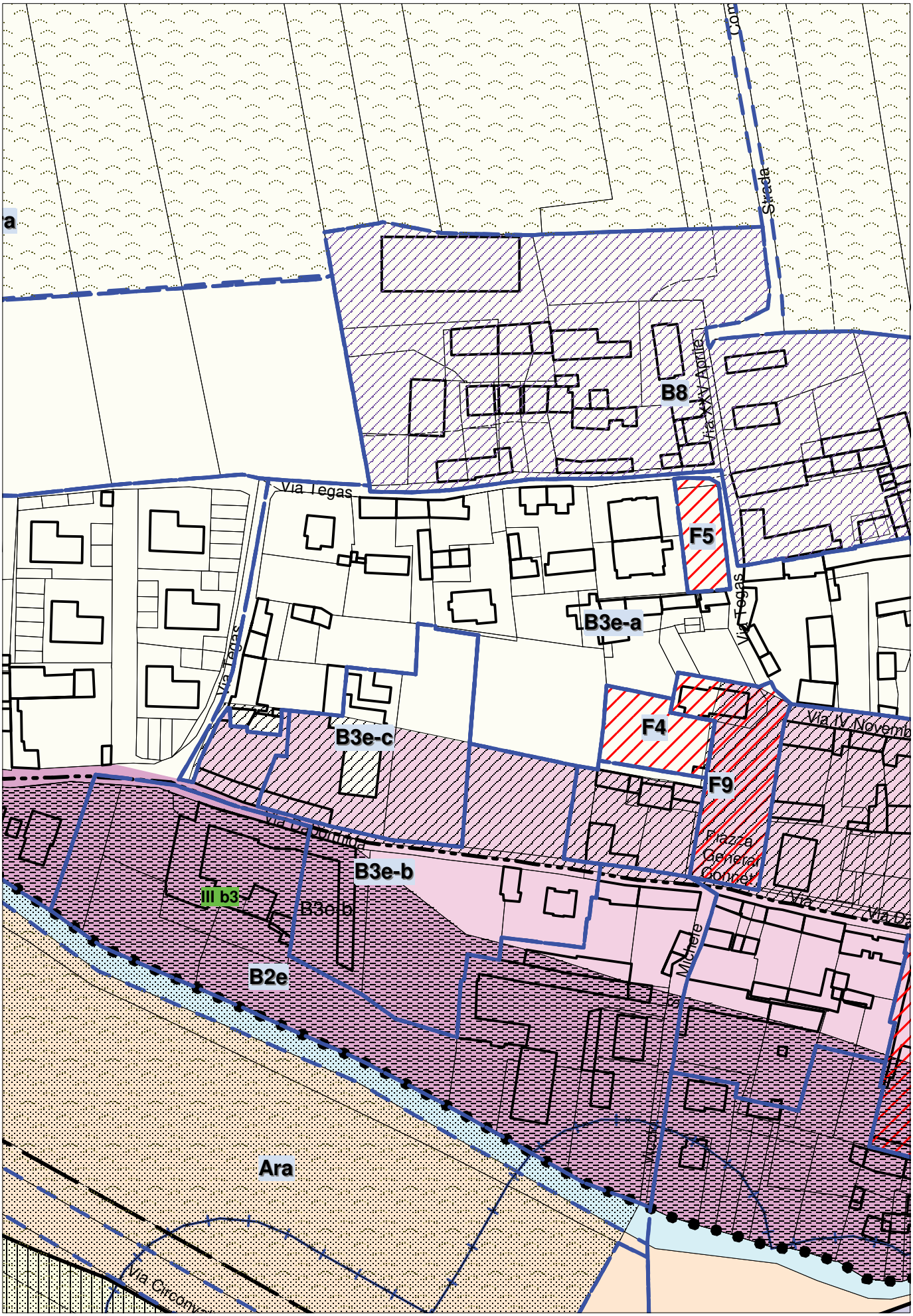
AREE PER SERVIZI "F1", "F2", "F5", "F6", "F10", "F12", "F14" scala 1:2000



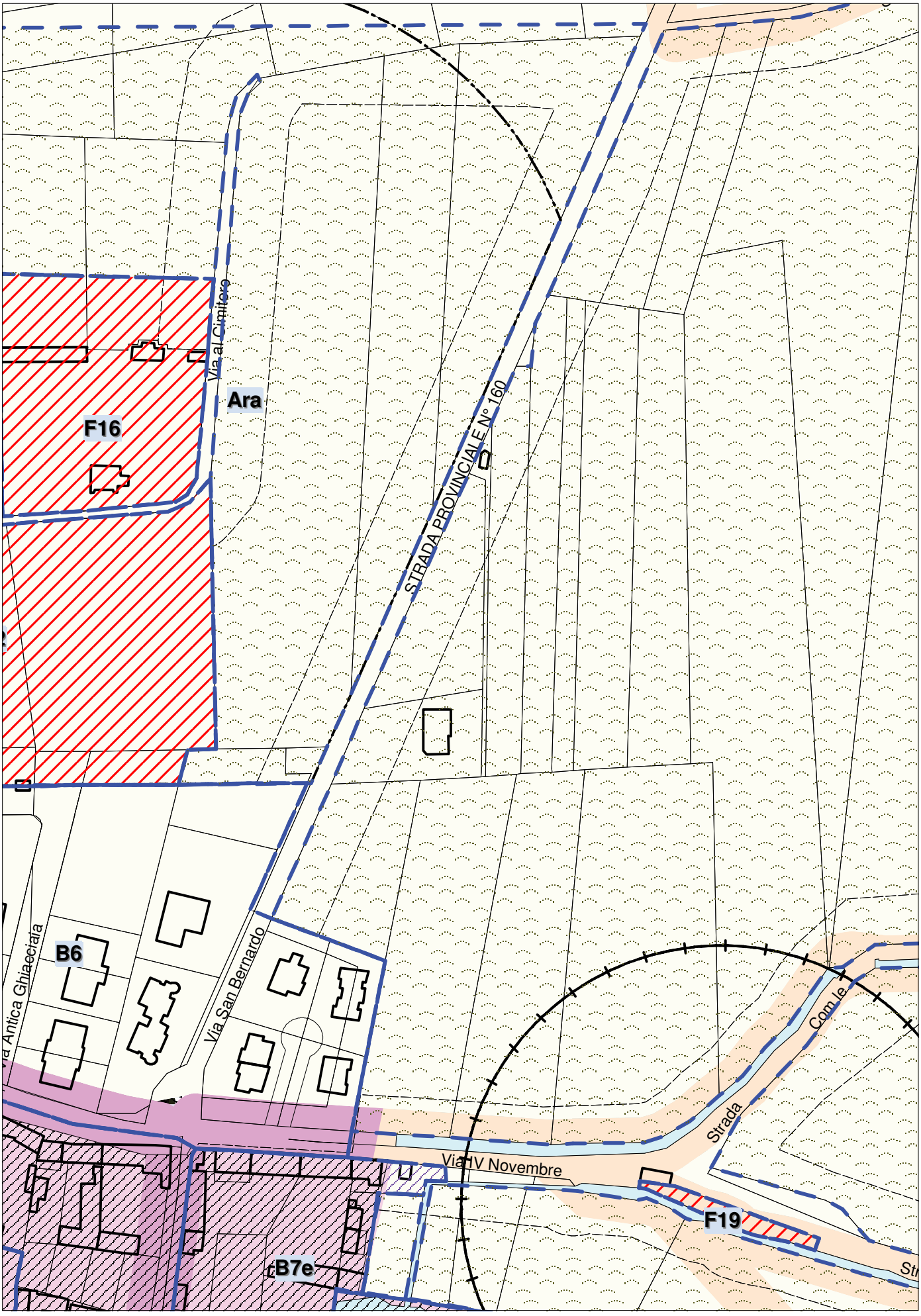
AREE PER SERVIZI "F10", F12", "F13", "F14", scala 1:2000



AREE PER SERVIZI "F3", "F7", "F20" scala 1:2000



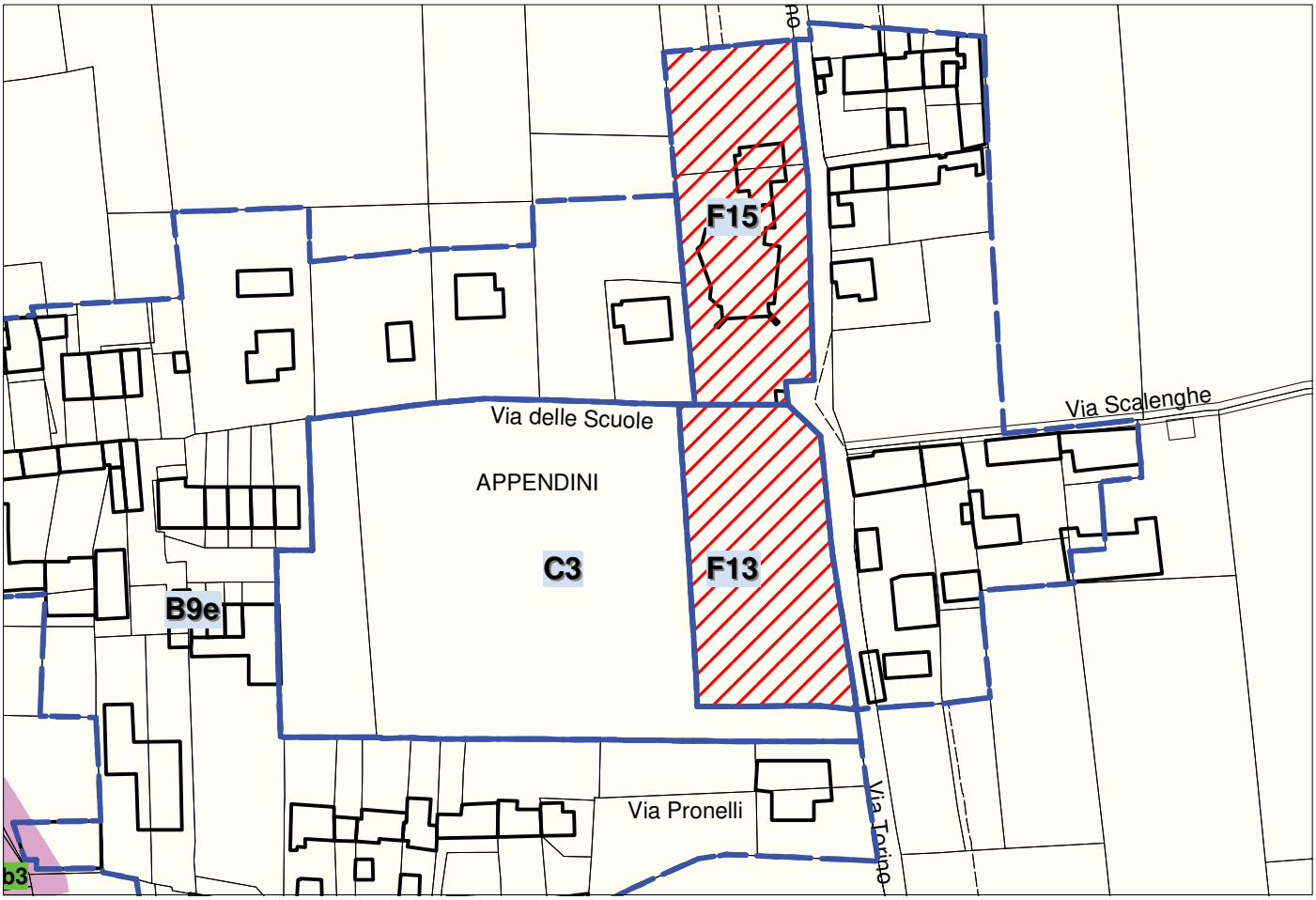
AREE PER SERVIZI "F4", "F5", "F9" scala 1:2000



AREE PER SERVIZI "F16", "F19" scala 1:2000



AREE PER SERVIZI "F17" scala 1:2000



AREE PER SERVIZI "F13", "F15" scala 1:2000

Studio Geologico a supporto del P.R.G.C.
art. 37 delle NTA

I — Classe I: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 del Ministero LL.PP.

IIa — Classe IIa: porzioni di territorio nelle quali sono presenti condizioni di moderata pericolosità geomorfologica dovuta alla azione di acque di esondazione a bassa energia
(P.S.R.M. Torrente Lemina Fascia C)

II b — Classe IIb: porzioni di territorio iove sussistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica. aree soggette a fenomeni di allagamento con battenti idrici modesti

III a — Classe IIIa: porzioni di territorio inedificate che presentano cartteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti

III b2 — Classe IIIb2: porzioni di territorio edificate nelle quali, gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

III b3 — Classe IIIb3: porzioni di territorio edificate nelle quali, gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Fasce di rispetto di fossi e canali irrigui (corsi d'acqua artificiali, minori), con estensione minima di metri 10 (da R.D. del 25/07/1904 - n° 523 / {b}).
Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili,
vale quanto indicato all'art. 31 della L.R.56/77

Limite tra la fascia A e la fascia B
(da P.S.F.F - Autorità di Bacino del Fiume Po)

Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
(da P.S.F.F - Autorità di Bacino del Fiume Po)

Limite esterno della fascia C
(da P.S.F.F - Autorità di Bacino del Fiume Po)

Area inondabile

PROCESSI DI DINAMICA DEL RETICOLO IDROGRAFICO
Reticolo idrografico principale - esterni al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Eb A — Processi areali di intensità/pericolosità elevata

Reticolo idrografico principale - esterni al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Em A — Processi areali di intensità/pericolosità elevata

Xx — Perimetri della zone urbanistiche

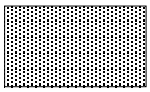
F — Perimetri della zone per Servizi "F"



Confine comunale



particelle



edifici



strade esistenti

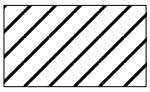


fiumi e canali esistenti



Delimitazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 51 della L.R.56/77

Viabilità – art. 34 delle NTA



viabilità di progetto

itinerario ciclabile promiscuo asfalto individuato dal PTC approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n 698-125140 del 23 novembre 1993.

viali alberati esistenti

viali alberati progetto

Fasce di Rispetto – art. 36 delle NTA



fascia a protezione dei nastri stradali ai sensi dell' art. 27, 1° comma L.R. 56/77



limite della fascia di rispetto fluviale



limite dell'area di rispetto dei depuratori (r = 100 m)



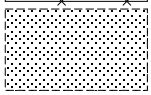
limite dell'area di rispetto dei depuratori a progetto (r = 100 m)



zone di rispetto dei cimiteri ai sensi dell' art. 27, 5° comma L.R. 56/77 (r = 50-150 m)



fascia di rispetto attorno edifici industriali ai sensi dell' art. 27, 7° comma L.R. 56/77 (r = 50 m)

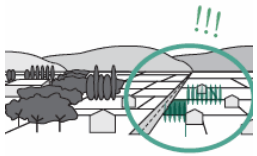
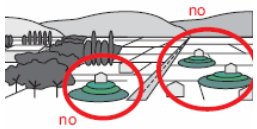
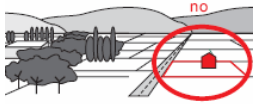
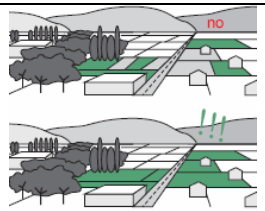
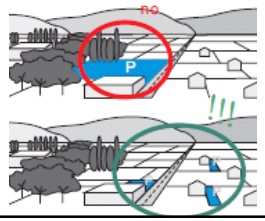
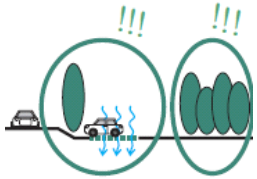


vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 (150 m) Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775

GEUNA
ARCHITETTI
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE
ARREDO E DECORO URBANO COLORE ENERGIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO 0121- 541302
FAX 0121- 091180
posta@studiogeuna.eu www.studiogeuna.eu

Allegato 1

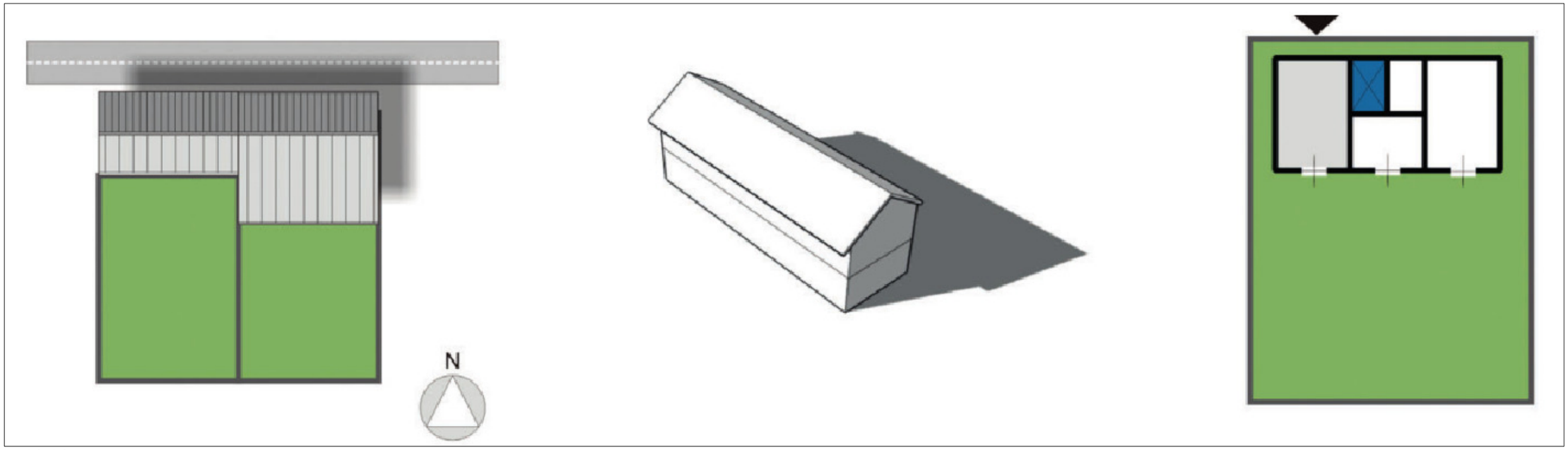
raccomandazioni generali per gli insediamenti residenziali

	Il sistema di percorsi che pone in relazione il parcheggio con le singole abitazioni costituisce tema collettivo da trattare con il progetto d'architettura attraverso l'impiego di attrezzature, coperture, sistemi di illuminazione, ecc.
	La creazione di rilievi artificiali o terrapieni non è ammessa qualora non si tratti di opera di difesa territoriale e consolidamento del suolo, o ripristino di una continuità ambientale-agricola, oppure non appartenga ad un progetto di riqualificazione paesaggistica
	Evitare di disporre gli edifici al centro del lotto.
	Mantenere permeabile la maggior superficie possibile del lotto attraverso la riduzione delle superfici minerali (in particolare quelle destinate al raggiungimento del garage) e/o l' utilizzo di pavimentazioni permeabili (prato armato).
	Distribuire i parcheggi in maniera diffusa all'interno dell'insediamento, evitando le grandi piastre.
	Schermare i parcheggi attraverso la predisposizione di alberature e/o aiuole. Realizzare i parcheggi con pavimentazioni permeabili. Utilizzare i parcheggi come filtro tra le aree verdi e la viabilità principale.

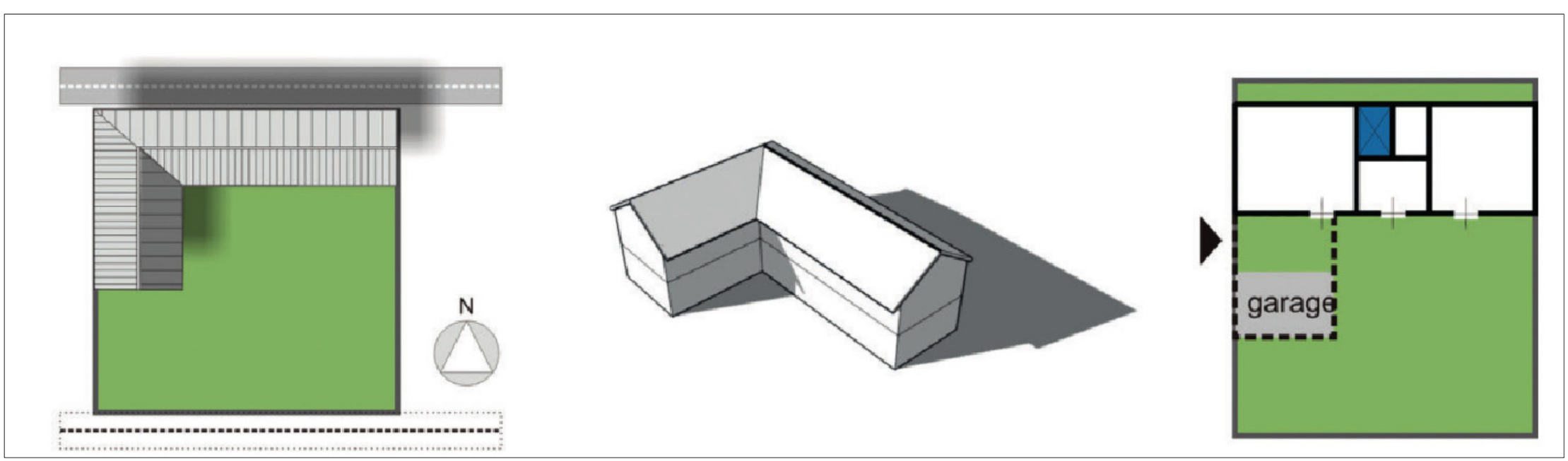
GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA ARCHITETTURA PAESAGGIO INTERIOR DESIGN CONSULENZE URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE PIANO EDILIZIO URBANO SCUOLA EVENTI
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121- 341118

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121-341118

edificio in linea:
La tipologia è composta da una schiera, possibilmente a manica semplice, con giardino recintato. I piani fuori terra sono due o, più raramente, tre. Il posto auto è ricavabile all'interno della manica o nello spazio aperto.

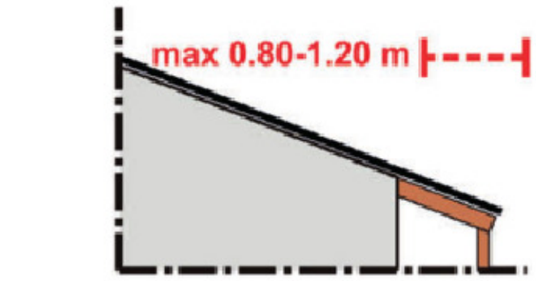


edificio a corpi trasversali:
La tipologia è caratterizzata da un ampliamento della manica semplice mediante l'innesto di un corpo trasversale che ospita ulteriori spazi aperti-coperti sotto i quali si ricavano anche i posti auto. I piani fuori terra sono due o, più raramente, tre. Il rapporto con le infrastrutture può essere duplice: lungo il corpo lineare oppure in adiacenza della corte.



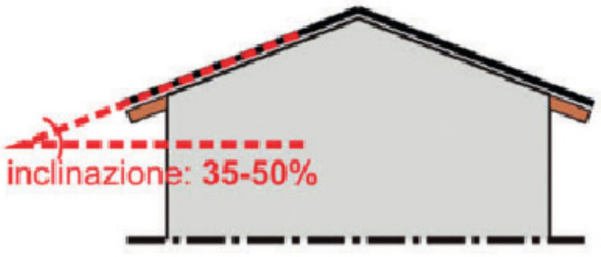
GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121-341118

Sporto



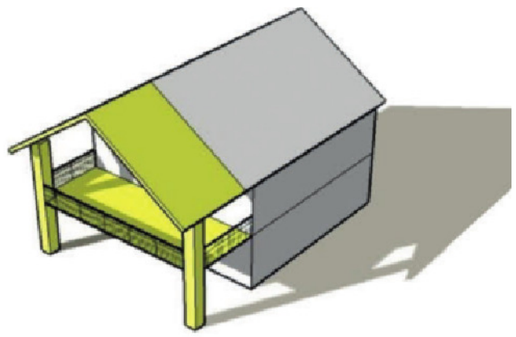
sporto maggiore
Lo sporto della copertura varia a seconda dell'orientamento e della presenza o meno di elementi di mediazione.
Solitamente lo sporto è maggiore (fino a 0,801,20 m) lungo le facciate maggiormente finestrate in particolar modo lungo il fronte sud. Lo sporto risulta inoltre maggiore in presenza di elementi di mediazione quali ballatoi, porticati e scale esterne, che risultano sempre coperti.

Pendenza

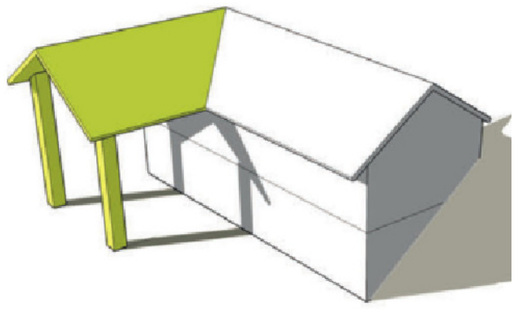


caso generale
L'inclinazione delle falde deve essere costante per entrambe le falde per tutta la copertura.
Generalmente le coperture presentano una inclinazione compresa tra il 35 e il 50%.

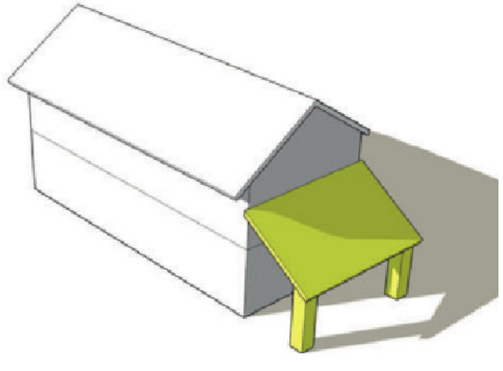
GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121-341118



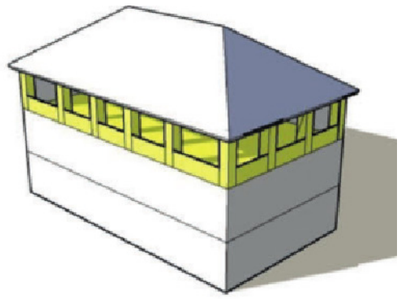
PORTICATO DI TESTA
Utilizzato per raccordare l'edifico principale alle maniche trasversali e mantenere gli allineamenti previsti.
A seconda della profondità, lo spazio ottenuto può vedere 'inserimento di ballatoi o di vere e proprie terrazze.
Strutturalmente la copertura uscente può essere realizzata attraverso una capriata lignea sorretta da pilastri o da colonne in mattoni a vista.

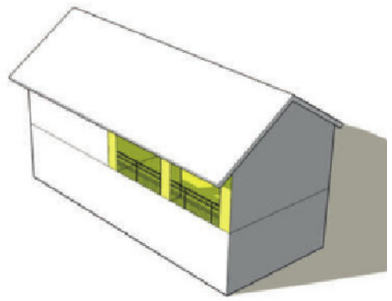


TETTOIA DI TESTA
Questo tipo di tettoia si colloca trasversalemente
rispetto al volume edilizio principale e permette di sorreggere anche un terrazzo.
Strutturalmente la tettoia, è sorretta da una pilastratura.
Per la copertura si devono mantenere le stesse caratteristiche dell'edifico principale. La tettoia di testa si può ricavate nei limiti indicati per le maniche traversali di testa.

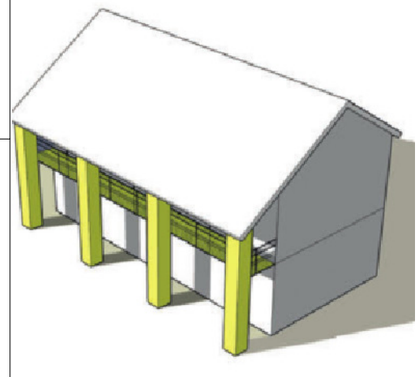


TETTOIA FRONTALE
Strutturalmente la tettoia, è sorretta da una pilastratura.
Per la copertura, si deve continuare una delle falde del corpo principale
e mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione)della copertura principale. La tettoia può essere realizzata su tutti i fronti.





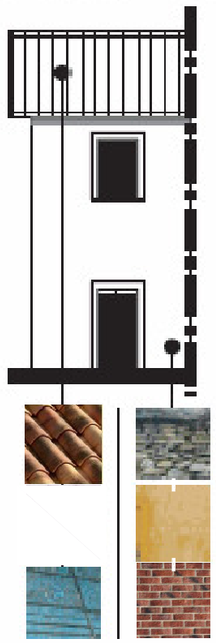
LOGGIATO SUPERIORE
la loggia superiore si basa sull'arretramento dell'ultimo piano rispetto al filo di facciata lungo uno o più lati dell'edificio.
Può avere una profondità variabile. La loggia può avere un parapetto sia pieno che aperto. Nel primo caso il parapetto sarà
trattato come i paramenti murari limitrofi mentre
nel secondo si consiglia l'utilizzo di parapetti
aperti quali ringhiere in metallo realizzate
con elementi verticali.



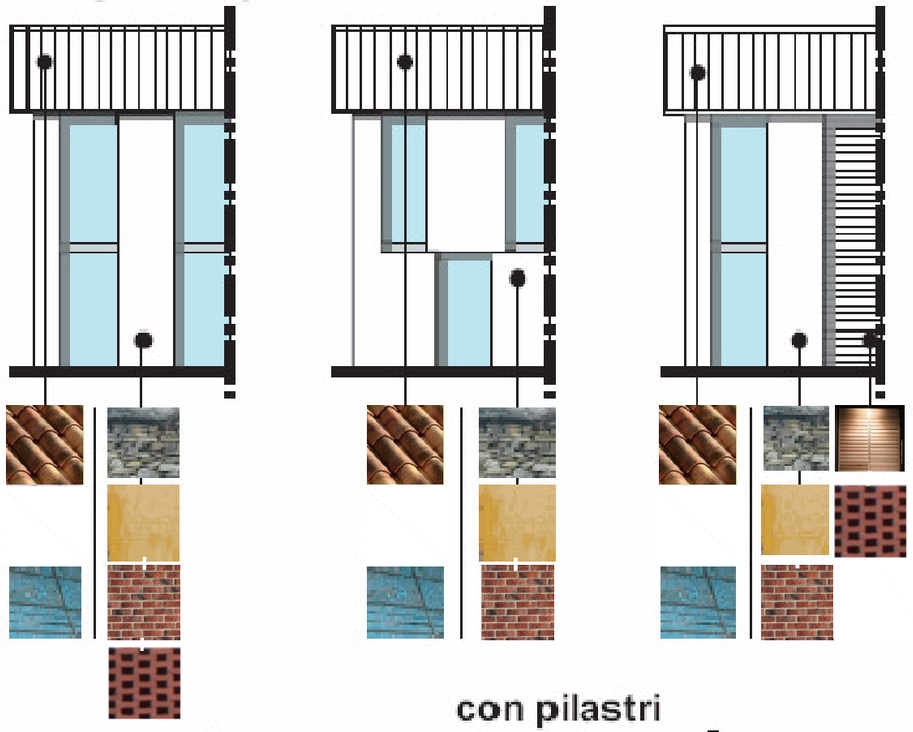
TETTOIA FRONTALE
La tettoia deve sempre essere sorretta da una pilastratura.
Per la copertura, si deve continuare una delle falde del corpo principale
e mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione)della copertura principale. La tettoia può essere realizzata su tutti i fronti per uno sporto.

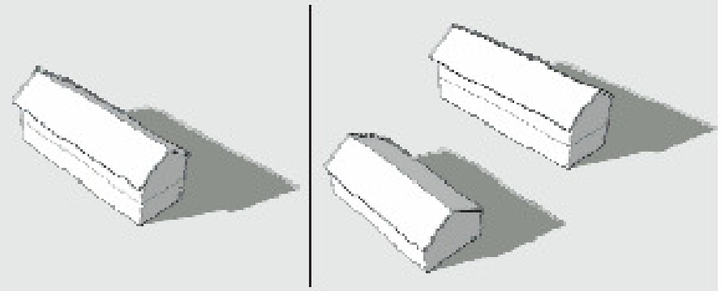
GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA ARCHITETTURA PAESAGGIO INTERIOR DESIGN CONSULENZE AMBIENTALI ARREDO URBANO
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121 - 341118

facciata liscia



con grandi aperture

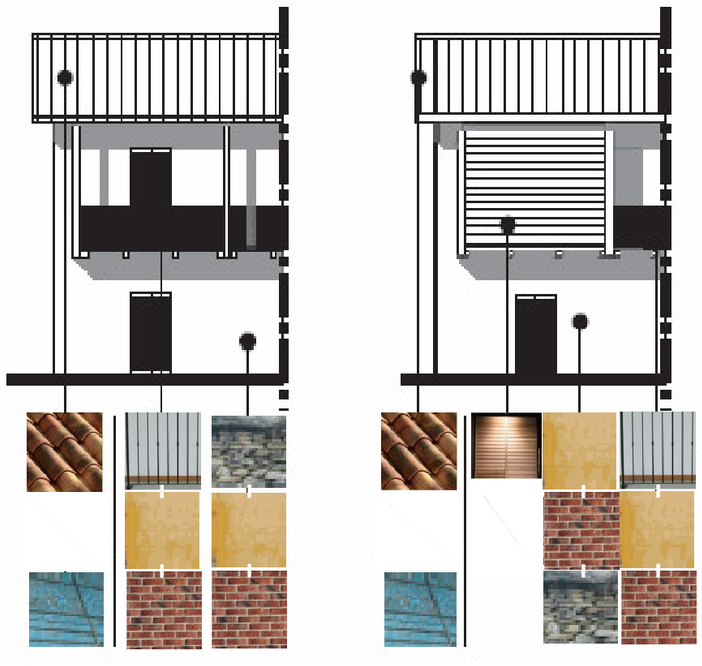




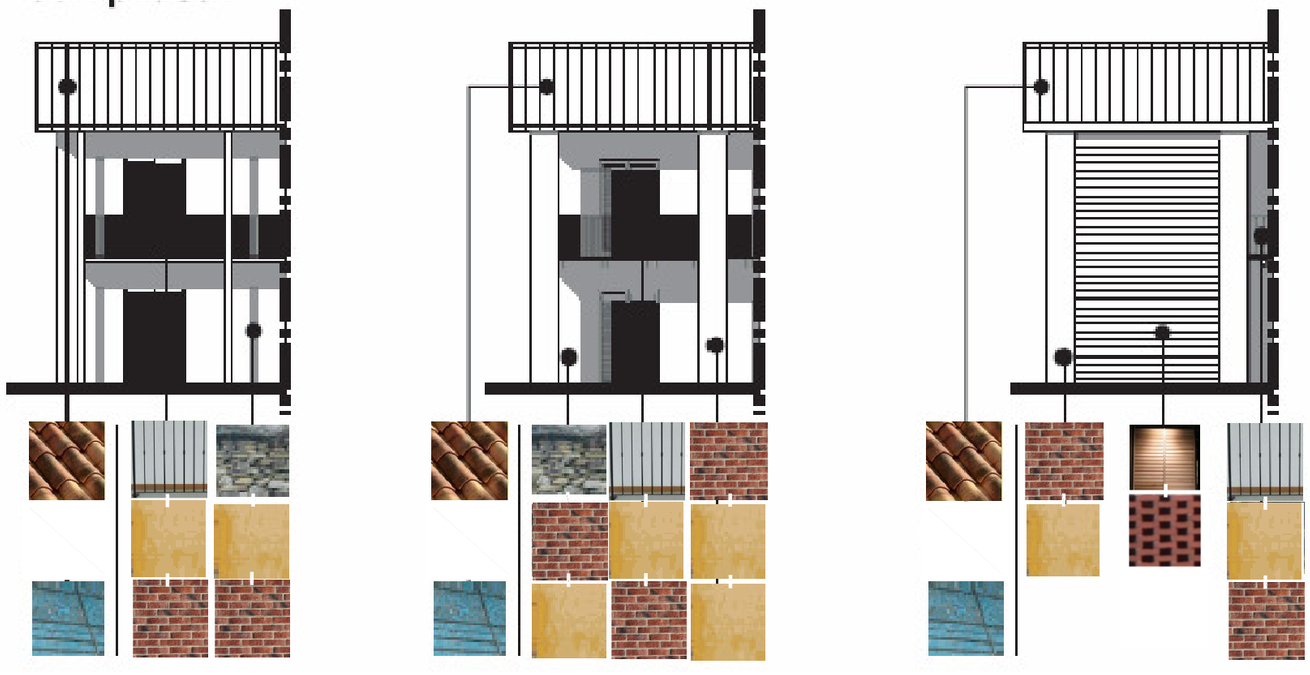
Facciata in linea

Concentrare le aperture, sia per numero che per superficie, lungo la facciata più soleggiata.
Le testate dell'edificio, disposte a est ed a ovest, di preferenza devono essere cieche oppure presentare un numero ridotto di aperture.
La facciata nord deve presentare anch'essa un numero ridotto di aperture, sia per numero che per superficie.
Si consiglia di utilizzare un abaco ridotto di aperture privilegiando quelle con andamento verticale.

con balconi o ballatoi

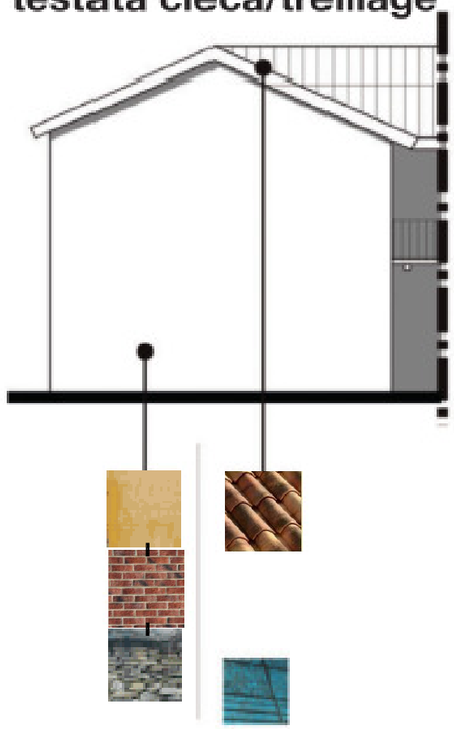


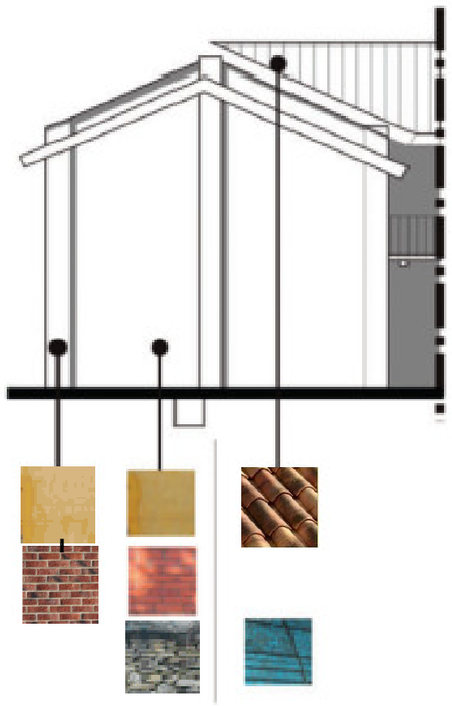
con pilastri

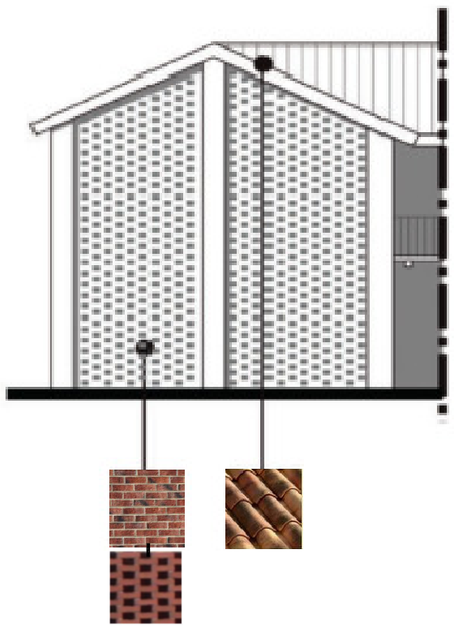


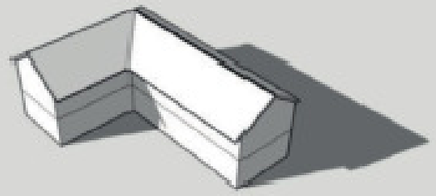
GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA ARCHITETTURA PAESAGGIO INTERIOR DESIGN CONSULENZE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121- 341118

testata cieca/treillage





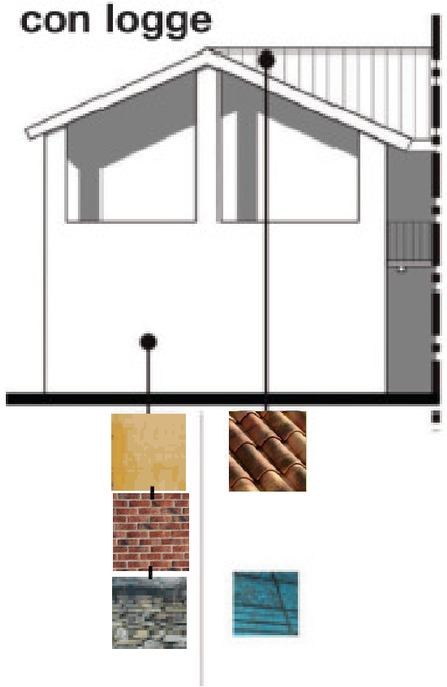




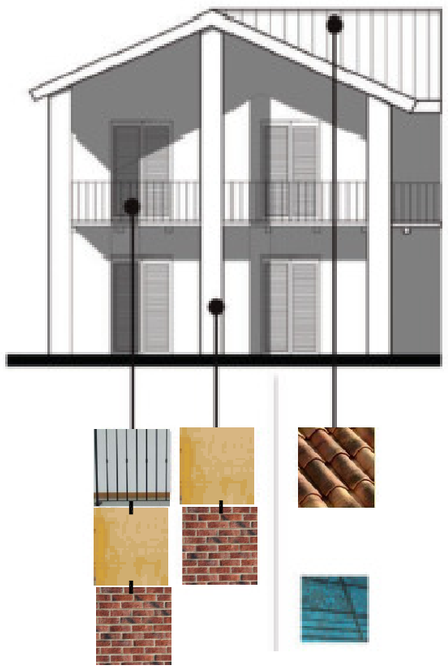
Edificio a corpi trasversali

Concentrare le aperture, sia per numero che per superficie, lungo la facciata più soleggiata.
Le testate dell'edifcio, disposte a est ed a ovest, di preferenza, devono essere cieche, oppure presentare un numero ridotto di aperture.
La facciata nord deve presentare anch'essa un numero ridotto di aperture, sia per numero che per superficie.
Si consiglia di utilizzare un abaco ridotto di aperture privilegiando quelle con andamento verticale.

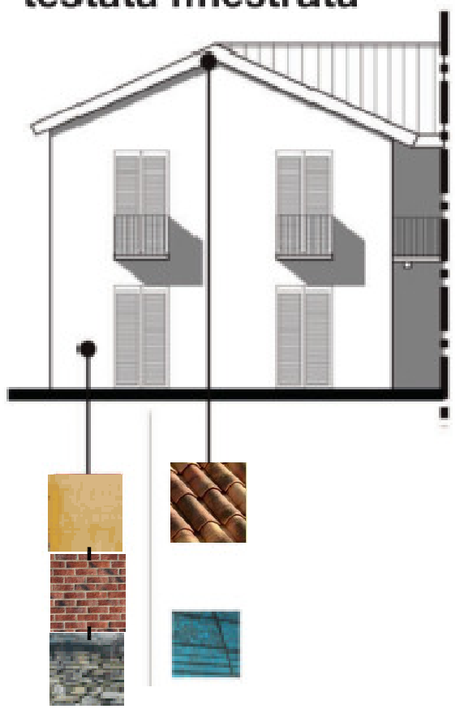
con logge

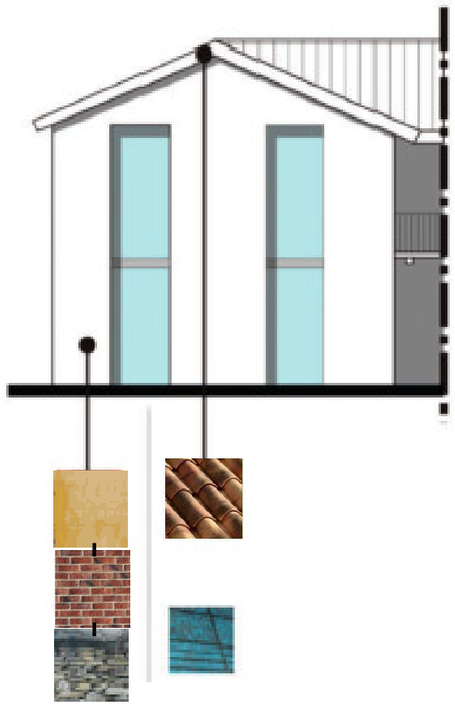


tettoia trasversale



testata finestrata





GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121-341116

ABACO DEI MATERIALI CARATTERIZZANTI

COPERTURE


tegole curve in genere purchè di laterizio


manto di copertura con elementi solari
Pannelli per solare termico o fotovoltaico integrati nella copertura.

FACCIATE


pietra in facciata solo come zoccolatura h. max 0,60 m


intonaco civile


elementi tradizionali in laterizio

PARAPETTI ED ELEMENTI DI SEPARAZIONE

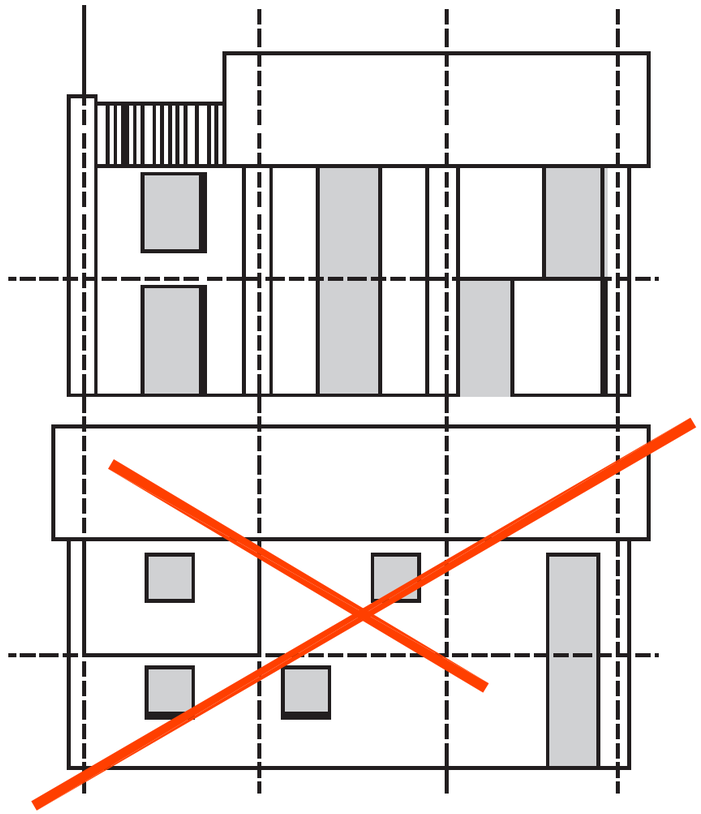

oscuramenti in legno a elementi orizzontali


bacchette metalliche verticali


parapetti pieni con finitura a intonaco civile o a elementi tradizionali in laterizio


disposizioni particolari di elementi laterizi tradizionali

N.B.
coperture
- il materiale prevalente e caratterizzante per i manti di copertura è il laterizio
materiali
- prevale pressoché ovunque la muratura di mattoni, generalmente intonacata, ma spesso anche nella
variante faccia a vista.
- più rara, ma comunque presente è la muratura mista pietra-laterizio.
- i parapetti sono perlopiù a giorno in metallo, con elementi semplici o - in alternativa - ciechi in muratura.
elementi di mediazione
- gli spazi aperti coperti sono solitamente integrati nel corpo di fabbrica.
- i loggiati possono essere passanti e disporsi in posizione di testa.
- i tetti degli insediamenti collinari accolgono spesso sistemi di spazi aperti coperti scavati all'interno del
corpo di fabbrica, sia di testata che longitudinali.
configurazioni di facciata
- il tema del ritmo è centrale: organizza la distribuzione di spazi aperti coperti e finestrature.
- il tema del ritmo può essere sottolineato attraverso l'impiego di materiali



Si consiglia di utilizzare un abaco ridotto di aperture
privilegiando quelle con andamento verticale.

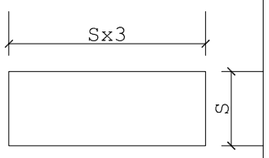
GEUNA
ARCHITETTI
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE
ARREDO E DECORO URBANO COLORE ENERGIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO 0121- 541302
FAX 0121- 091180
posta@studiogeuna.eu www.studiogeuna.eu

Allegato 2
Tabelle Sinottiche

GEUNA
ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE
ARREDO E DESIGNO URBANO COLORE ENERGIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121- 341118
posta@studiogeuna.eu www.studiogeuna.eu

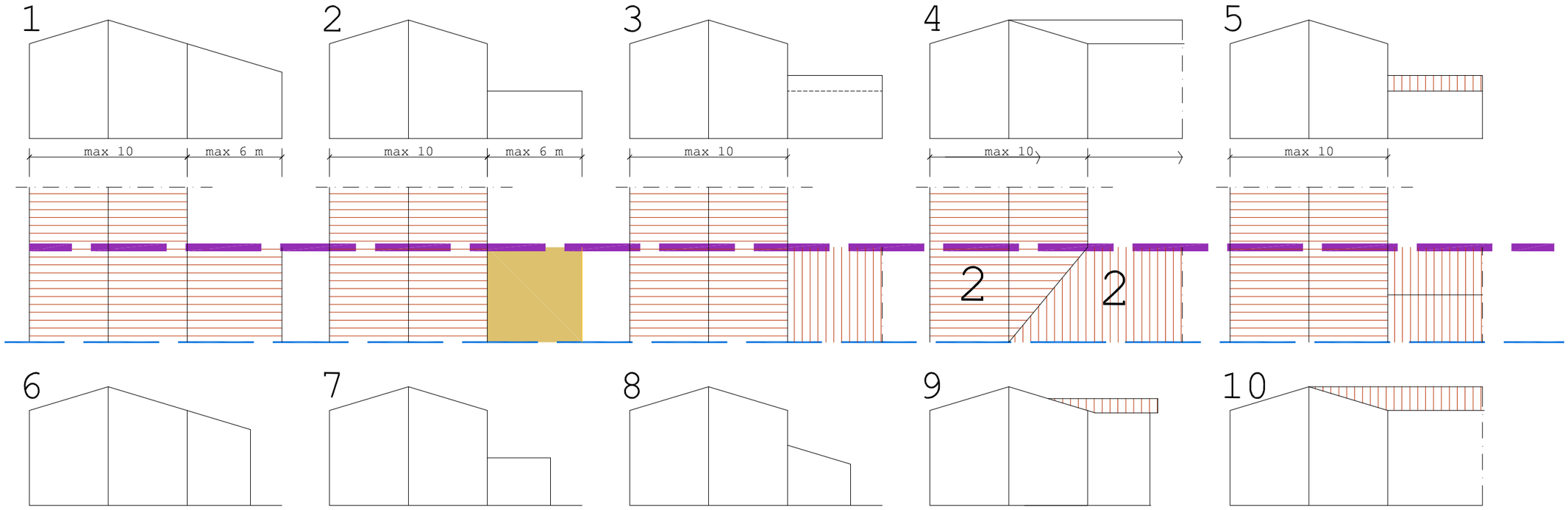
Legenda

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA ARCHITETTURA PAESAGGIO INTERIORI DESIGN CONSULENZE URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121- 341116

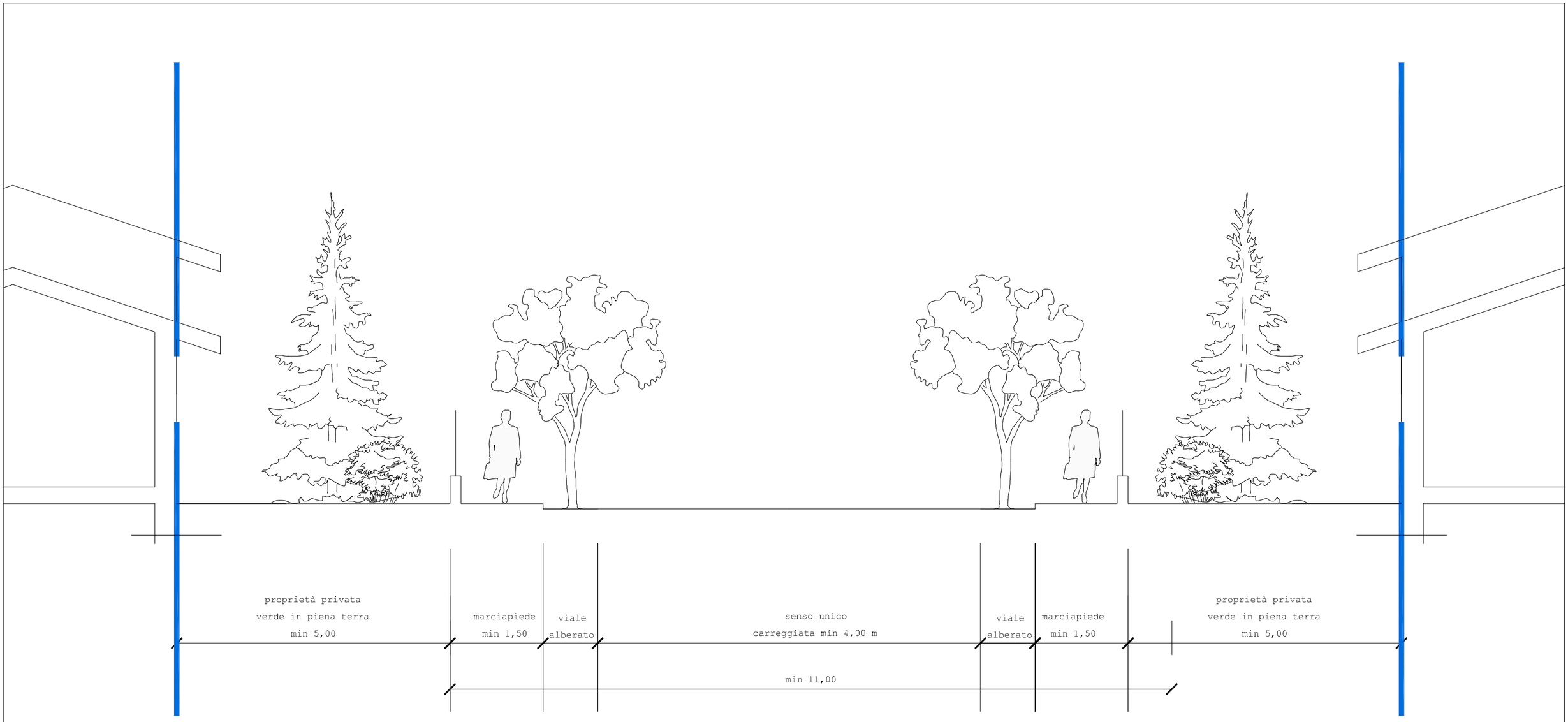
				posizione delle aree per servizi	Sono i servizi indicati sugli elaborati di piano per i quali sussiste l'obbligo di dismissione.
	edifici esistenti			posizione indicativa delle aree per servizi nelle tavole sinottiche	E' stata individuata l'area dove devono concentrarsi i servizi da dismettere
	aree urbanistiche di completamento ed espansione (Bn e C)			strada a progetto	
	allineamenti prescritti	L'allineamento, quando prescritto, può essere realizzato con edifici, muri pieni, edifici arretrati collegati ai muri perimetrali con tettoie o terrazze. I muri di recinzione possono avere un'altezza compresa fra 1,70 e 2,00 m misurato dal piano marciapiede o dal piano stradale prospiciente. Quando sussiste un tratto di muro esistente il successivo costruito in adiacenza dovrà avere la stessa altezza .		ampliamenti stradali a progetto	
				possibili accessi veicolari	
				maniche trasversali intermedie	possibilità di ricavare maniche trasversali intermedie e loro direzione
	edifici a progetto sagome indicative 	La copertura degli edifici deve essere a due falde semplici quando si ha una dimensione di manica superiore a 6 m La linea di colmo deve essere parallela al lato più lungo dell'edificio. L'orientamento degli edifici deve seguire gli allineamenti prescritti sulle tavole allegate. Gli edifici devono attestarsi agli allineamenti se è presente il simbolo ✔. La manica "S" degli edifici ha una dimensione massima di 10m e la lunghezza deve essere minimo Sx3. Negli edifici possono essere creati dei passaggi coperti o no solo se indicato negli schemi. Le autorimesse fuori terra possono essere realizzate in edifici indipendenti o integrati a quelli residenziali La manica massima delle rimesse è di 6 m. Le autorimesse possono accorparsi (lungo lato lungo) a creare maniche di 12 m con copertura a due falde. Le autorimesse possono addosarsi agli edifici, lungo tutto o parte del lato dell'edificio ove è possibile ricavare maniche trasversali. Se solo per una parte, le caratteristiche dimensionali devono corrispondere alle indicazioni riportate per le maniche trasversali.		rampe di accesso agli interrati	
				maniche trasversali di testa	individua il limite entro il quale possono essere realizzate maniche trasversali di testa. Le maniche trasversali di testa hanno una profondità max. di m 6,00. Dove non esplicitamente richiesto (vedi schema allegato n.4), le maniche traversali, ricavabili entro l'area individuata nelle schede allegate sono a un piano fuori terra
				distanza da confini	distanze minime - sempre nel diritto di terzi
				limiti e fasce di rispetto	
				limiti fra le fasce (da P.S.F.F)	
2		C'è l'obbligo di realizzare gli edifici a uno o due piani fuori terra. Gli edifici con l'obbligo dei due piani possono essere intervallati, da volumi a un solo piano fuori terra o di altezza maggiore, solo una volta e con dimensioni max a terra di SxS		area di classe IIIb3 da studio geologico	
		viali alberati		fasce di rispetto da fossi e canali - da studio geologico	
				edifici previsti in demolizione	

schemi edifici principali maniche trasversali di testa e intermedie

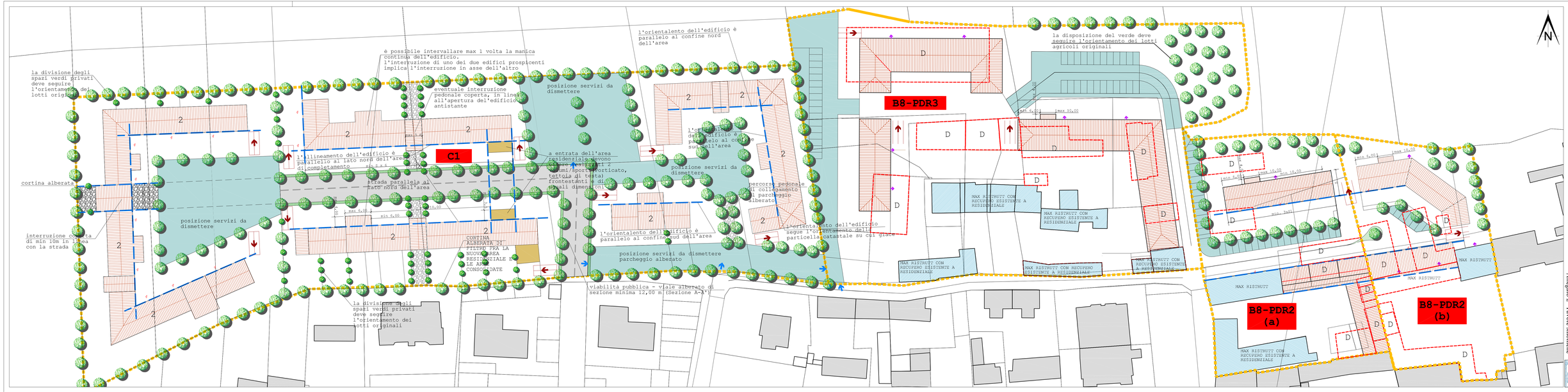
STUDIO GEUNA
GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121- 341118



STUDIO GEUNA
GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA ARCHITETTURA PAESAGGIO INTERIORI DESIGN CONSULENZE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121- 341118



sezione A-A'



area urbanistica di espansione C2

STUDIO GEUNA

Norme Tecniche di Attuazione
Allegato 2 "Tavole sinottiche"

area urbanistica di espansione C3

STUDIO GEUNA
GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA ARCHITETTURA PAESAGGIO
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

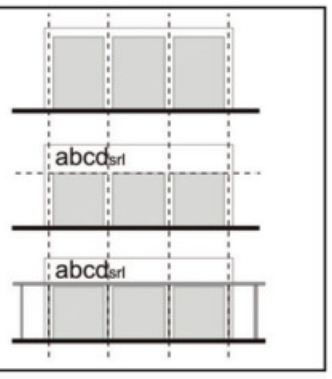
Norme Tecniche di Attuazione
Allegato 2 "Tavole sinottiche"



Allegato 3

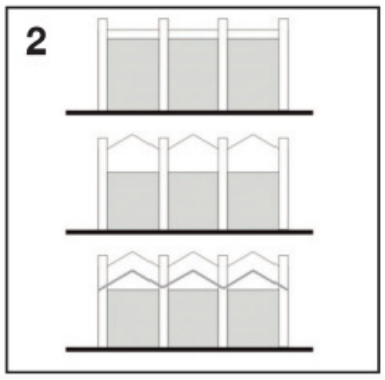
GEUNA
ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE
ARREDO E DESIGNO URBANO COLORE ENERGIA
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121- 341118
posta@studiogeuna.eu www.studiogeuna.eu

1



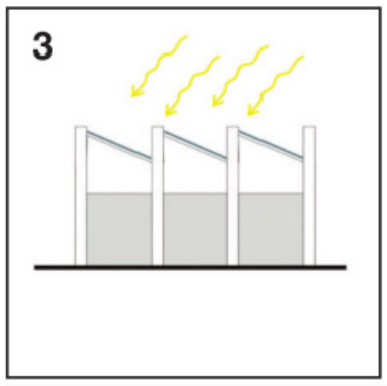
Il disegno delle facciate deve partire da schemi geometrici semplici e far riferimento ad un abaco limitato di elementi compositivi.

2



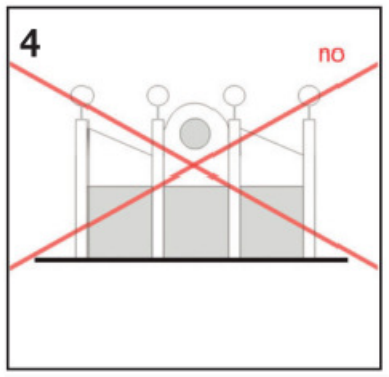
Considerare la possibilità di sottolineare la scansione delle superfici per mezzo di elementi architettonici che mettano
in evidenza la struttura, con le necessarie attenzioni attenzioni al tema del risparmio energetico.

3



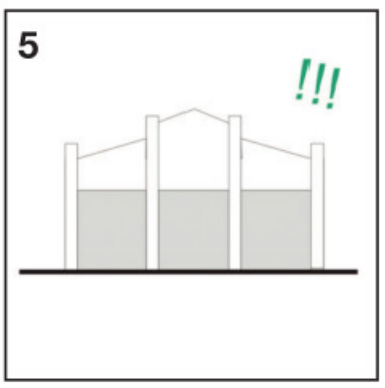
Integrare nell'involucro i sistemi di captazione
e produzione di energia.

4



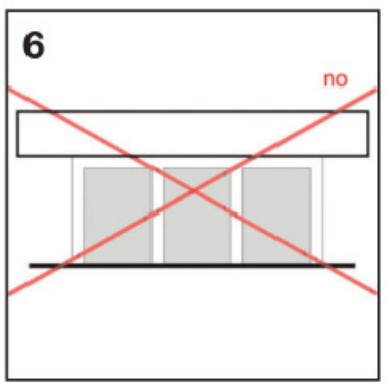
Evitare un disegno del coronamento casuale e disarticolato

5



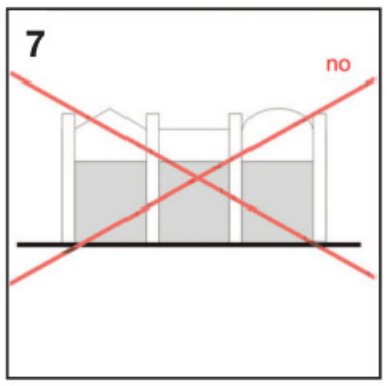
Preferire un disegno del coronamento che sottolinei la linearità della copertura per mezzo di semplici variazioni dei materiali o della messa in evidenza delle partizioni di facciata.

6



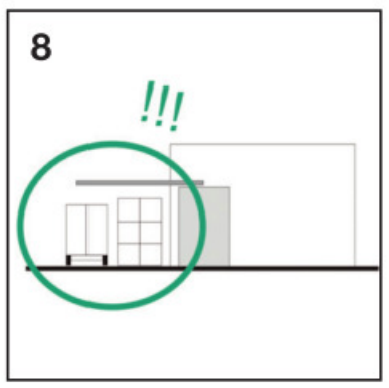
Evitare una dimensione eccessiva o un disegno incongruo del coronamento in rapporto alla facciata

7



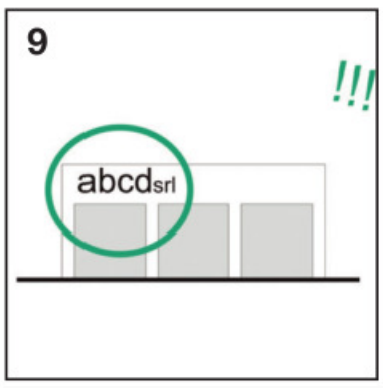
Evitare di utilizzare un eccessivo numero
di tipologie di copertur

8



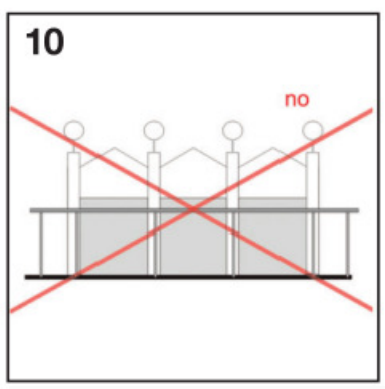
Preferire l'uso di elementi di mediazione tra il volume chiuso e gli spazi aperti, specialmente per lo stoccaggio temporaneo
di merci in movimento, bancali,macchinari.

9



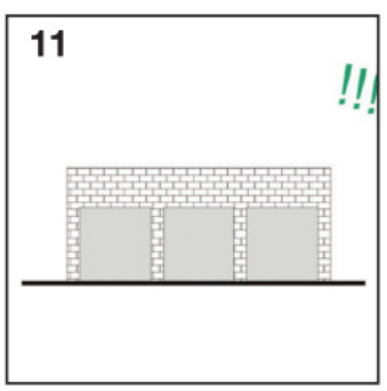
Preferire l'impiego di insegne e scritte pubblicitarie standardizzate, sempre
utilizzando la facciata come supporto.

10



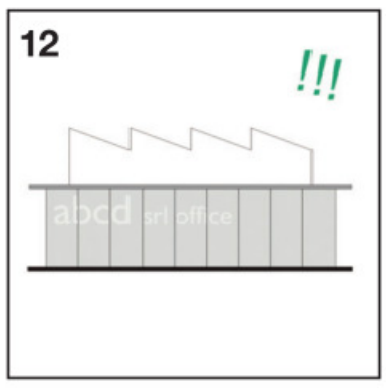
Evitare la ridondanza linguistica degli elementi costruttivi

11



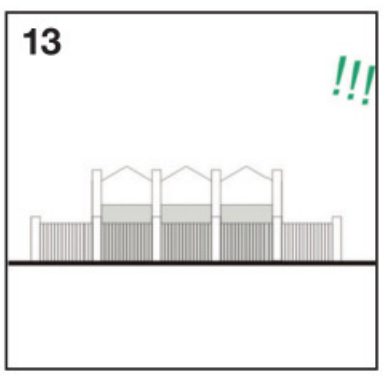
Preferire rivestimenti di facciata in elementi
di piccola dimensione (laterizi, blocchi prefabbricati in calcestruzzo tipo Leca, doghe di legno, ecc.) o in lamiere metalliche (in questo caso anche in continuità con la copertura).

12



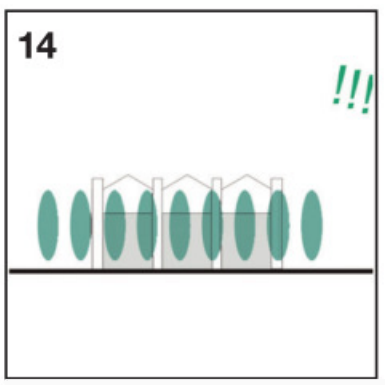
Preferire una disposizione dei volumi accessori (corpi a uffici, esposizione, vendita, residenza) in maniera giustapposta ai volumi principali a destinazione produttiva, in funzione di mediazione verso gli spazi pubblici.

13



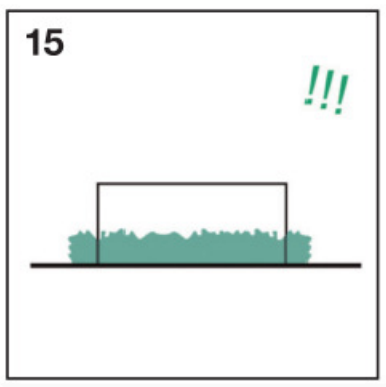
Preferire l'impiego di elementi di recinzione prefabbricati formalmente e cromaticamente coerenti con il volume principale, costituenti un insieme architettonico unico.

14



Preferire l'uso di alberature per definire i "fronti pubblici" dei lotti.

15

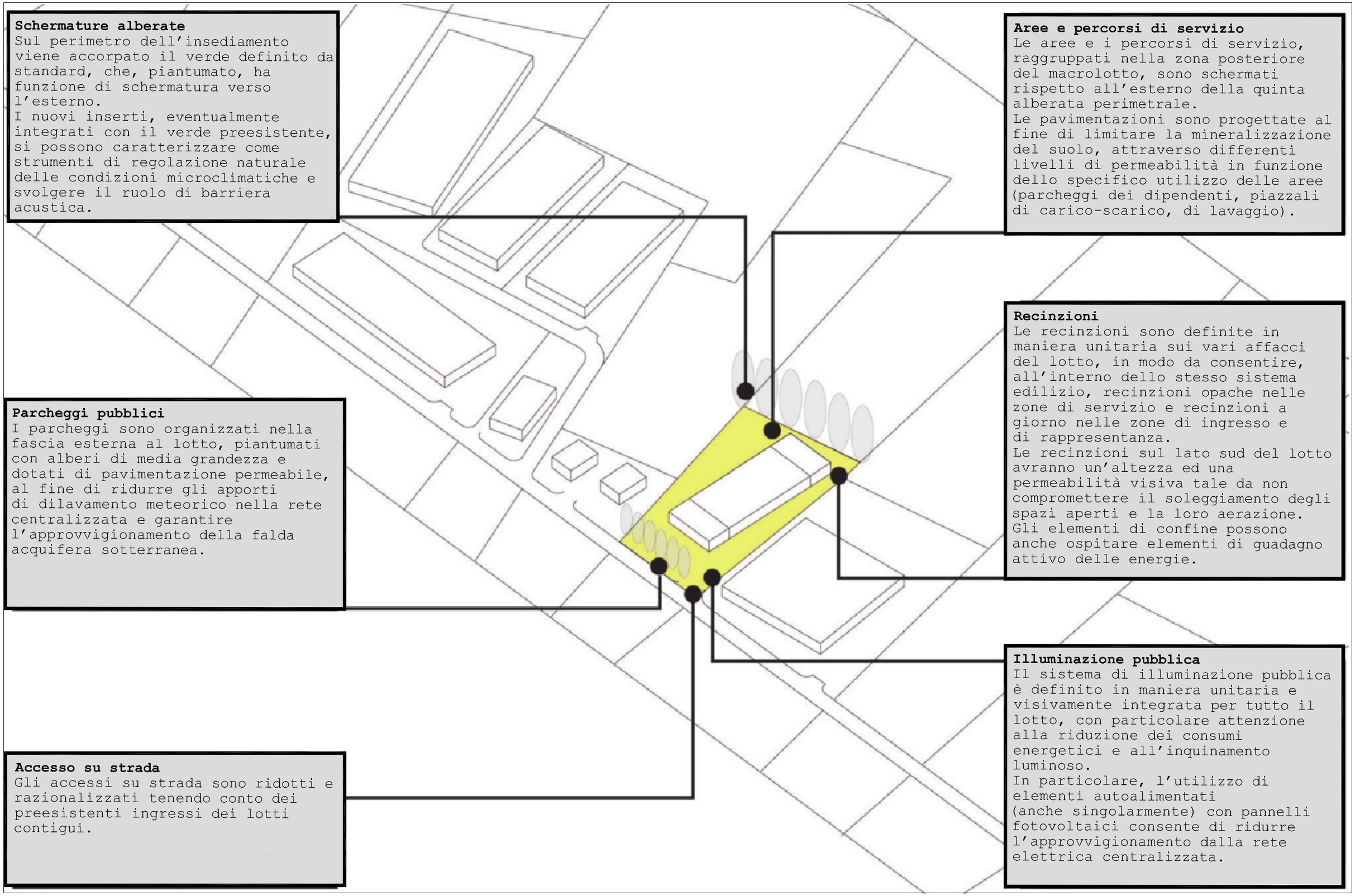


Preferire l'impiego di siepi e/o alberature
in funzione di schermatura.

STUDIO GEUNA
Norme Tecniche di Attuazione
Allegato 3
GEUNA ARCHITETTI srl
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13

Aree di completamento produttivo - Indirizzi progettuali

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIOR DESIGN CONSULENZE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121-341118



Schermature alberate
Sul perimetro dell'insediamento viene accorpato il verde definito da standard, che, piantumato, ha funzione di schermatura verso l'esterno.
I nuovi inserti, eventualmente integrati con il verde preesistente, si possono caratterizzare come strumenti di regolazione naturale delle condizioni microclimatiche e svolgere il ruolo di barriera acustica.

Aree e percorsi di servizio
Le aree e i percorsi di servizio, raggruppati nella zona posteriore del macrolotto, sono schermati rispetto all'esterno della quinta alberata perimetrale.
Le pavimentazioni sono progettate al fine di limitare la mineralizzazione del suolo, attraverso differenti livelli di permeabilità in funzione dello specifico utilizzo delle aree (parcheggi dei dipendenti, piazzali di carico-scarico, di lavaggio).

Recinzioni
Le recinzioni sono definite in maniera unitaria sui vari affacci del lotto, in modo da consentire, all'interno dello stesso sistema edilizio, recinzioni opache nelle zone di servizio e recinzioni a giorno nelle zone di ingresso e di rappresentanza.
Le recinzioni sul lato sud del lotto avranno un'altezza ed una permeabilità visiva tale da non compromettere il soleggiamento degli spazi aperti e la loro aerazione.
Gli elementi di confine possono anche ospitare elementi di guadagno attivo delle energie.

Parcheggi pubblici
I parcheggi sono organizzati nella fascia esterna al lotto, piantumati con alberi di media grandezza e dotati di pavimentazione permeabile, al fine di ridurre gli apporti di dilavamento meteorico nella rete centralizzata e garantire l'approvvigionamento della falda acquifera sotterranea.

Illuminazione pubblica
Il sistema di illuminazione pubblica è definito in maniera unitaria e visivamente integrata per tutto il lotto, con particolare attenzione alla riduzione dei consumi energetici e all'inquinamento luminoso.
In particolare, l'utilizzo di elementi autoalimentati (anche singolarmente) con pannelli fotovoltaici consente di ridurre l'approvvigionamento dalla rete elettrica centralizzata.

Accesso su strada
Gli accessi su strada sono ridotti e razionalizzati tenendo conto dei preesistenti ingressi dei lotti contigui.

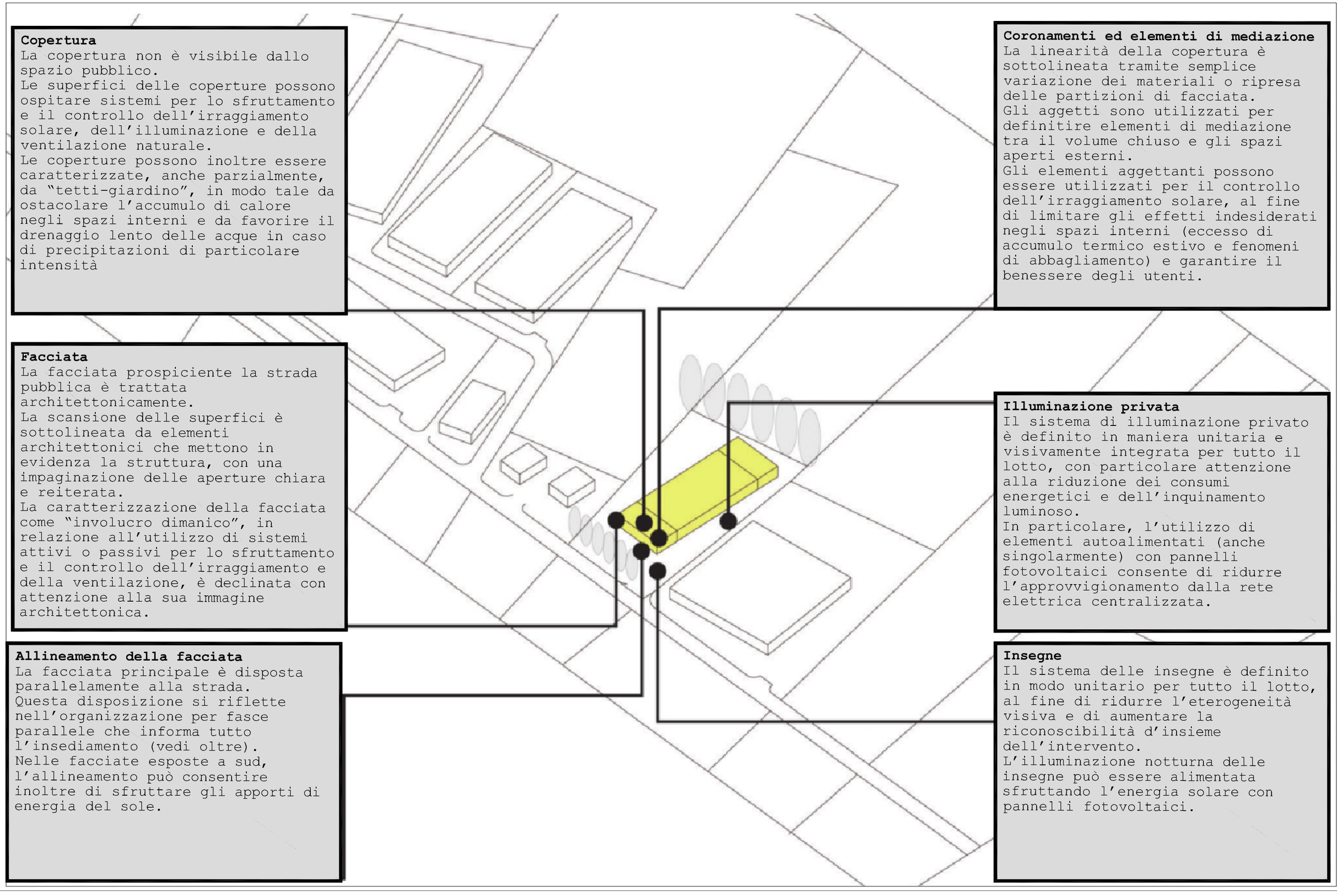
Aree di completamento produttivo - Indirizzi progettuali

GEUNA ARCHITETTI srl
URBANISTICA EDILIZIA
ARCHITETTURA PAESAGGIO
INTERIORI DESIGN CONSULENZE
10060 OSASCO
VIA CHISONE n.13
TELEFONO E FAX 0121- 341116

Copertura
La copertura non è visibile dallo spazio pubblico.
Le superfici delle coperture possono ospitare sistemi per lo sfruttamento e il controllo dell'irraggiamento solare, dell'illuminazione e della ventilazione naturale.
Le coperture possono inoltre essere caratterizzate, anche parzialmente, da "tetti-giardino", in modo tale da ostacolare l'accumulo di calore negli spazi interni e da favorire il drenaggio lento delle acque in caso di precipitazioni di particolare intensità

Facciata
La facciata prospiciente la strada pubblica è trattata architettonicamente.
La scansione delle superfici è sottolineata da elementi architettonici che mettono in evidenza la struttura, con una impaginazione delle aperture chiara e reiterata.
La caratterizzazione della facciata come "involucro dimanico", in relazione all'utilizzo di sistemi attivi o passivi per lo sfruttamento e il controllo dell'irraggiamento e della ventilazione, è declinata con attenzione alla sua immagine architettonica.

Allineamento della facciata
La facciata principale è disposta parallelamente alla strada.
Questa disposizione si riflette nell'organizzazione per fasce parallele che informa tutto l'insediamento (vedi oltre).
Nelle facciate esposte a sud, l'allineamento può consentire inoltre di sfruttare gli apporti di energia del sole.



Coronamenti ed elementi di mediazione
La linearità della copertura è sottolineata tramite semplice variazione dei materiali o ripresa delle partizioni di facciata.
Gli aggetti sono utilizzati per definitire elementi di mediazione tra il volume chiuso e gli spazi aperti esterni.
Gli elementi aggettanti possono essere utilizzati per il controllo dell'irraggiamento solare, al fine di limitare gli effetti indesiderati negli spazi interni (eccesso di accumulo termico estivo e fenomeni di abbagliamento) e garantire il benessere degli utenti.

Illuminazione privata
Il sistema di illuminazione privato è definito in maniera unitaria e visivamente integrata per tutto il lotto, con particolare attenzione alla riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso.
In particolare, l'utilizzo di elementi autoalimentati (anche singolarmente) con pannelli fotovoltaici consente di ridurre l'approvvigionamento dalla rete elettrica centralizzata.

Insegne
Il sistema delle insegne è definito in modo unitario per tutto il lotto, al fine di ridurre l'eterogeneità visiva e di aumentare la riconoscibilità d'insieme dell'intervento.
L'illuminazione notturna delle insegne può essere alimentata sfruttando l'energia solare con pannelli fotovoltaici.