

DIREZIONE POLITICHE TERRITORIALI  
E INFRASTRUTTURE  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE GENERALE

# \*PRGC 1990

Adeguamento e contro deduzioni alle osservazioni del Comitato Urbanistico Regionale in conformità ai disposti di cui al 15° comma dell'articolo 15 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Riformulazione resa necessaria a seguito dell'alluvione del novembre 1994 – Deliberazione Giunta Regionale 18 marzo 1996, n. 47/7002

## NORME DI ATTUAZIONE testo coordinato

*adeguato ai contenuti delle variazioni relative alle DDCC nn.:*

*29 del 18/03/2009 Variante Parziale*

*3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale*

*141 del 22/12/2011 Modificazioni*

*13 del 31/01/2012 Variante Parziale*

*34 del 13/03/2012 Variante Parziale*

*71 del 21/05/2014 Variante Parziale*

*15 del 11/03/2016 Modificazioni*

*116 del 21/12/2016 Modificazioni*

*22 del 07.03.2018 Modificazioni*

*132 del 21.12.2021 Variante Parziale*

*Novembre 2022*

## **PRECEDENTI PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE, APPROVAZIONE, MODIFICAZIONE, RELATIVI ALLE N.A.**

**Il testo delle 'Norme di attuazione' del P.R.G.C. 1990 è stato adottato con Del. CC n° 8 del 26/1/99 (rett. CC 60 del 30/8/99).**

**In seguito sono intervenute:**

**-le modifiche apportate dall'Organo Regionale con Deliberazione Giunta Regionale 7 febbraio 2000, n.36/29308 pubblicata sul B.U.R. n.7 del 16 febbraio 2000 come rettificata con Deliberazione della Giunta Regionale n.13/29915 del 13 aprile 2000 pubblicata sul B.U.R. n.18 del 3 maggio 2000;**

**-le modificazioni ex art. 17, 8° comma della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.182 del 16 dicembre 2000;**

**-l'adeguamento norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. in materia di insediamenti commerciali di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n°162 del 15 ottobre 2001.**

**-le variazioni ex art. 17 7° comma Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.159 del 28 ottobre 2002;**

**-le variazioni ex art. 17 7° comma Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.103 del 31 luglio 2006.**

**-le variazioni ex art. 17 4° comma Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 7 febbraio 2005, modificata con Delibera C.C. n.63 del 2 aprile 2007, pubblicata sul B.U.R. n.21 del 22 maggio 2008.**

**- in ultimo, le variazioni relative alle Deliberazioni C.C.:**

- N. 29 del 18/03/2009 Variante Parziale**
- N. 3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale**
- N. 141 del 22/12/2011 Modificazioni**
- N. 13 del 31/01/2012 Variante Parziale**
- N. 34 del 13/03/2012 Variante Parziale**
- N. 71 del 21/05/2014 Variante Parziale**
- N. 15 del 11/03/2016 Modificazioni**
- N. 116 del 21/12/2016 Modificazioni**
- N. 22 del 07/03/2018- Modificazioni**
- N. 132 del 21/12/2021 Variante Parziale**

## PRECISAZIONI

***1. La lettera f) comma 8, citata nel comma 6 dell'art. 34 delle presenti N.A. è quella riportata nel comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i.***

# SOMMARIO

## Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I GENERALITA'

|        |             |  |
|--------|-------------|--|
| pag. 2 | Articolo 1: | <i>Funzione delle Norme di Attuazione</i>                          |
| pag. 2 | Articolo 2: | <i>Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale</i> |
| pag. 3 | Articolo 3: | <i>Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale</i>            |

### Capo II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

|        |                |   |
|--------|----------------|---|
| pag. 5 | Articolo 4:    | <i>Parametri Urbanistici</i>  |
| pag. 6 | Articolo 5:    | <i>Parametri Edilizi</i>  |
| pag. 9 | Articolo 5 bis | <i>Parametri relativi agli esercizi commerciali e di somministrazione</i> |

## Titolo II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

### Capo I STRUMENTI DI ATTUAZIONE

|         |              |  |
|---------|--------------|--|
| pag. 12 | Articolo 6:  | <i>Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale</i> |
| pag. 12 | Articolo 7:  | <i>"Programma di Attuazione"</i>                                     |
| pag. 13 | Articolo 8:  | <i>Contenuto ed efficacia dei "Programmi di Attuazione"</i>          |
| pag. 13 | Articolo 9:  | <i>Strumenti urbanistici di Attuazione</i>                           |
| pag. 13 | Articolo 10: | <i>Intervento edilizio diretto</i>                                   |
| pag. 13 | Articolo 11: | <i>Strumenti Urbanistici Esecutivi</i>                               |

## Capo II

### MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

|         |              |   |
|---------|--------------|---|
| pag. 15 | Articolo 12: | <i>Tipi di intervento edilizio diretto</i>                            |
| pag. 15 | Articolo 13: | <i>Autorizzazione</i>   |
| pag. 15 | Articolo 14: | <i>Esonero dal contributo di costruzione</i>                          |
| pag. 15 | Articolo 15: | <i>Permessi di costruzione soggetti a regime speciale</i>             |
| pag. 16 | Articolo 16: | <i>Termini di decadenza della concessione</i>                         |
| pag. 16 | Articolo 17: | <i>Utilizzazione degli indici</i>                                     |
| pag. 16 | Articolo 18: | <i>Utilizzazione delle aree edificabili</i>                           |
| pag. 17 | Articolo 19: | <i>Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici</i> |
| pag. 18 | Articolo 20: | <i>Capacità insediativa teorica</i>                                   |
| pag. 18 | Articolo 21: | <i>Trascrizioni in mappa</i>  |
| pag. 18 | Articolo 22: | <i>Licenza d'uso</i>  |

## Capo III

### URBANIZZAZIONI

|         |                 |   |
|---------|-----------------|---|
| pag. 19 | Articolo 23:    | <i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>                        |
| pag. 20 | Articolo 24:    | <i>Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione</i>                       |
| pag. 20 | Articolo 24bis: | <i>Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale</i> |

## Capo IV

### NORME GENERALI E SPECIALI

|         |                  |  |
|---------|------------------|--|
| pag. 21 | Articolo 25:     | <i>Destinazioni d'uso</i>  |
| pag. 21 | Articolo 26:     | <i>Decoro dell'ambiente, arredo urbano, nuove alberature</i>     |
| pag. 21 | Articolo 27:     | <i>Aree di parcheggio ed autorimesse</i>                         |
| pag. 22 | Articolo 28:     | <i>Attività estrattive, discariche</i>                           |
| pag. 23 | Articolo 28 bis: | <i>Bonifica ambientale</i>                                       |
| pag. 24 | Articolo 28 ter: | <i>Aspetti legati a risparmio energetico – fonti rinnovabili</i> |

Titolo III  
PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE  
COMUNALE

Capo I  
DESTINAZIONI D'USO

|         |              |   |
|---------|--------------|---|
| pag. 27 | Articolo 29: | <i>Destinazioni d'uso del territorio comunale</i> |
| pag. 27 | Articolo 30: | <i>Aree a carattere generale</i>                  |
| pag. 28 | Articolo 31: | <i>Aree a carattere urbanistico</i>               |

Capo II  
AREE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE

|         |                        |   |
|---------|------------------------|---|
| pag. 29 | Articolo 32:           | <i>Aree pubbliche e di interesse generale</i>   |
| pag. 29 | Articolo 32 bis:       | <i>Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili</i>                                     |
| pag. 30 | Articolo 32 ter:       | <i>Aree ferroviarie</i>   |
| pag. 31 | Articolo 32 quater:    | <i>Aree militari</i>  |
| pag. 31 | Articolo 32 quinquies: | <i>Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale</i> |
| pag. 34 | Articolo 32 sexies:    | <i>Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello generale</i> |
| pag. 36 | Articolo 32 septies:   | <i>Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano</i>                  |

Capo III  
AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

|         |                   |  |
|---------|-------------------|--|
| pag. 39 | Articolo 33:      | <i>Aree residenziali</i>   |
| pag. 40 | Articolo 34:      | <i>"Area centrale" (Aree residenziali della città di 1° classe )</i> |
| pag. 45 | Articolo 35:      | <i>Aree residenziali della città di 2° classe</i>                    |
| pag. 47 | Articolo 35 bis : | <i>Aree residenziali della città di 3° classe</i>                    |
| pag. 49 | Articolo 36:      | <i>Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe</i>                  |
| pag. 50 | Articolo 37:      | <i>Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe</i>                  |
| pag. 52 | Articolo 37 bis : | <i>Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe</i>                  |
| pag. 53 | Articolo 38:      | <i>Nuclei residenziali in aree agricole</i>                          |

Capo IV  
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

|         |                 |   |
|---------|-----------------|---|
| pag. 55 | Articolo 39:    | <i>Aree per attività produttive</i>                         |
| pag. 57 | Articolo 40:    | <i>Aree per insediamenti industriali</i>                    |
| pag. 58 | Articolo 40 bis | <i>Aree per insediamenti per la logistica</i>               |
| pag. 60 | Articolo 41:    | <i>Aree per insediamenti artigianali e deposito</i>         |
| pag. 61 | Articolo 42:    | <i>Aree produttive e depositi a destinazione temporanea</i> |

pag. 61                      Articolo 42 bis:        *Aree soggette a RIR*

Capo IV bis  
AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE

pag. 64                      Articolo 43:            *Aree per attività commerciali*  
pag. 65                      Articolo 44:            *Aree per attività direzionali*  
pag. 67                      Articolo 44 bis:        *Aree per attività turistico ricettive*

Capo V  
AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

pag. 68                      Articolo 45:            *Aree destinate alle attività agricole*  
pag. 69                      Articolo 45 bis:        *Aree per attività agricole specializzate*  
pag. 70                      Articolo 46:            *Edifici non utilizzati*  
pag. 70                      Articolo 47:            *Edifici esistenti ad uso extra agricolo in aree agricole*

Titolo IV  
NORME PARTICOLARI

Capo I  
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

pag. 73                      Articolo 48:            *Aree ed edifici di interesse storico, ambientale e  
documentario*  
pag. 73                      Articolo 48 bis:        *Aree ed edifici vincolati ex lege 1 giugno 1939,  
n.1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o  
storico"*  
pag. 77                      Articolo 48 ter:        *Aree soggette a vincolo archeologico ex lege 1  
giugno 1939, n.1089: "Tutela delle cose di interesse  
artistico o storico"*  
pag. 78                      Articolo 48 quater:    *Aree vincolate ex lege 1 giugno 1939, n.1089:  
"Norme sulla protezione delle bellezze naturali"*  
pag. 78                      Articolo 49:            *Aree ed edifici individuati ex articolo 24 Legge  
Regionale 56/77*  
pag. 83                      Articolo 49 bis:        *Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e  
documentario*  
pag. 85                      Articolo 49 ter:        *Ambienti con vincolo di allineamento tipologico e  
cortine edilizie da conservare e/o valorizzare*  
pag. 85                      Articolo 49 quater    *Aree soggette a tutela per presenza di elementi  
archeologici*  
pag. 85                      Articolo 49 quinquies *Aree soggette a tutela per la presenza di complessi  
di rilevante valore storico, architettonico e  
paesaggistico*

|          |                  |   |
|----------|------------------|---|
| pag. 86  | Articolo 50:     | <i>Aree con presenza di alberatura da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato</i>                |
| pag. 86  | Articolo 51:     | <i>Prescrizioni geologiche</i>  |
| pag. 108 | Articolo 51 bis: | <i>Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica</i>                                     |
| pag. 108 | Articolo 52:     | <i>Fiumi, torrenti (comprese le aree di deflusso della piena), canali, laghi artificiali e zone umide</i> |
| pag. 108 | Articolo 52 bis: | <i>Aree di esondazione della piena</i>  |
| pag. 110 | Articolo 52 ter: | <i>Riserva idrica e zone boscate</i>  |

## Capo II

### ZONE E FASCE DI RISPETTO

|          |                  |  |
|----------|------------------|--|
| pag. 111 | Articolo 53:     | <i>Area di rispetto cimiteriale</i>  |
| pag. 111 | Articolo 54:     | <i>Fascia di rispetto per pubbliche discariche-impianti pubblici di smaltimento rifiuti e depurazione delle acque reflue</i> |
| pag. 112 | Articolo 55:     | <i>Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua</i>  |
| pag. 112 | Articolo 55 bis: | <i>Beni vincolati ai sensi della legge 431/85</i>  |
| pag. 112 | Articolo 56:     | <i>Fasce di rispetto stradale</i>  |
| pag. 113 | Articolo 56 bis: | <i>Aree per l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture viarie</i>   |
| pag. 114 | Articolo 57:     | <i>Fasce di rispetto ferroviario</i>   |
| pag. 114 | Articolo 58:     | <i>Fasce di rispetto per elettrodotti</i>  |
| pag. 114 | Articolo 59:     | <i>Fasce di rispetto per aviosuperficie ed elisoccorso</i>   |
| pag. 115 | Articolo 60:     | <i>Fasce di rispetto per cave</i>  |
| pag. 115 | Articolo 61:     | <i>Aree di rispetto per zone umide e laghi artificiali</i>   |

## Capo III

### AREE SPECIALI

|          |                  |  |
|----------|------------------|--|
| pag. 116 | Articolo 62:     | <i>Delimitazione delle unità urbanistiche</i>                              |
| pag. 119 | Articolo 63:     | <i>Delimitazione delle zone di recupero</i>                                |
| pag. 120 | Articolo 64:     | <i>Delimitazione delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo</i> |
| pag. 128 | Articolo 64 bis: | <i>Individuazione di P.I.</i>  |

## Titolo V

### NORME TRANSITORIE

#### Capo I

##### INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

|          |              |  |
|----------|--------------|--|
| pag. 132 | Articolo 65: | <i>Riuso ed ampliamento di edifici esistenti</i>                 |
| pag. 132 | Articolo 66: | <i>Soppresso</i>   |
| pag. 133 | Articolo 67: | <i>Utilizzazione dei sottotetti</i>                              |
| pag. 133 | Articolo 68: | <i>Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della</i> |



|          |              |                               |
|----------|--------------|-------------------------------|
| pag. 133 | Articolo 69: | <i>viabilità</i><br>Soppresso |
|----------|--------------|-------------------------------|

## Capo II IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

|          |              |   |
|----------|--------------|---|
| pag. 134 | Articolo 70: | <i>Impianti tecnologici</i>   |
| pag. 134 | Articolo 71: | <i>Stazioni di servizio con distribuzione di carburante</i>                     |
| pag. 135 | Articolo 72: | <i>Depositi di olii minerali e gas liquidi</i>                                  |
| pag. 136 | Articolo 73: | <i>Deposito di relitti e rottami, autodemolizioni,<br/>recuperi industriali</i> |
| pag. 136 | Articolo 74: | <i>Autorimesse per edifici esistenti</i>  |

## Titolo VI NORME FINALI

### Capo I NORME GENERALI

|          |              |   |
|----------|--------------|---|
| pag. 139 | Articolo 75: | <i>Domanda di permesso di costruire</i> |
| pag. 139 | Articolo 76: | <i>Pubblicità degli interventi</i>      |
| pag. 140 | Articolo 77: | <i>Definizione di validità</i>          |

### Capo II NORME SPECIALI

|          |              |                                       |
|----------|--------------|---------------------------------------|
| pag. 141 | Articolo 78: | <i>Deroghe</i>                        |
| pag. 141 | Articolo 79: | <i>Misure di salvaguardia</i>         |
| pag. 141 | Articolo 80: | <i>Nuove disposizioni legislative</i> |
| pag. 142 | Articolo 81: | <i>Norma Transitoria</i>              |

### ALLEGATI

|          |             |  |
|----------|-------------|--|
| pag. 143 | Allegato 1: | <i>Individuazioni aree soggette ad ulteriori schedature<br/>geologico tecniche</i> |
| pag. 143 | Allegato 2: | <i>Delimitazione centri abitati</i>  |



# TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

pag. 2

CAPO I  
GENERALITA'

pag. 5

CAPO II  
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

## Capo I GENERALITA'

### Articolo 1

#### *Funzione delle Norme di Attuazione*

- 1 Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale della città di Alessandria costituendone a tutti gli effetti parte integrante, nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali vigenti e, nel loro insieme, sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.
- 2 Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata a provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 " e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi la esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modifiche delle colture agricole in atto.
- 3 Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di un nuovo P.R.G.C. e fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

### Articolo 2

#### *Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale*

- 1 Il P.R.G.C. stabilisce l'organizzazione territoriale del Comune di Alessandria e detta le Norme che ne regolano la trasformazione in conformità ai disposti della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche e integrazioni e della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche e integrazioni.
- 2 Il P.R.G.C. è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale mediante l'esercizio delle competenze comunali in materia di pianificazione e gestione del territorio.

1 Il P.R.G.C. di Alessandria è costituito dai seguenti elaborati:

a) Relazione illustrativa e relativo allegato.  
 b) Allegati tecnici (come approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 bis, in data 13 marzo 1990 ed integrate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85, in data 21 maggio 1991) :

1 indagine sulle caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche del territorio;

2.1 stato di fatto degli insediamenti esistenti 1-Centro;

2.2 stato di fatto degli insediamenti esistenti 2-Pista, 3-Europa, 4-Orti, 5-Galimberti;

2.3 stato di fatto degli insediamenti esistenti 6-Cristo, 7-Norberto Rosa, 8-Spinetta Marengo;

2.4 stato di fatto degli insediamenti esistenti 9-Valmadonna, 10-Borgo Cittadella, 11-Cabanette, 12-Cantalupo, 13-Casalbagliano, 14-Cascinagrossa, 15-Castelceriolo, 16-Litta Parodi;

2.5 stato di fatto degli insediamenti esistenti 17-Lobbi, 18-Mandrogne, 19-San Giuliano Nuovo, 20-San Giuliano Vecchio, 21-San Michele, 22-Valle San Bartolomeo, 23-Villa Del Foro -Valori complessivi;

3.1 indagine sugli edifici di interesse storico-artistico immobili di interesse storico artistico;

3.2 indagine sugli edifici di interesse storico-artistico studio sull'area centrale;

3.3 indagine sugli edifici di interesse storico artistico -strutture agricole;

4 indagine sulle condizioni abitative;

5.1 dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: 1-Centro, 2-Pista, 3-Europa;

5.2 dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: 4-Orti, 5-Galimberti, 6-Cristo, 7-Norberto Rosa, 8-Spinetta Marengo, 9-Valmadonna;

5.3 dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: 10-Borgo Cittadella, 11-Cabanette, 12-Cantalupo, 13-Casalbagliano, 14-Cascinagrossa, 15-Castelceriolo, 16-Litta Parodi;

5.4 dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: 17-Lobbi, 18-Mandrogne, 19-San Giuliano Nuovo, 20-San Giuliano Vecchio, 21-San Michele, 22-Valle San Bartolomeo, 23-Villa del Foro;

6.1 indagine sulla struttura insediativa delle attività economiche attività produttive;

6.2 indagine sulla struttura insediativa delle attività economiche: attività produttive, attività di servizio;

7 indagine studi e progetti per il traffico e la viabilità;

b1) Integrazioni degli allegati tecnici:

8 Relazione geologica ed idrogeologica di completamento all'allegato al PRG 90 del Comune di Alessandria ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996, n. 7 LAP;

9 Analisi e studi dell'area denominata Settore 5;

10 Dotazione di infrastrutture del territorio comunale;

c) Tavole di Piano:

- sintesi di piano e delle fasce marginali dei comuni contermini scala 1:25.000
  - viabilità scala 1:20.000
  - schema di insieme scala 1:20.000
  - il Piano Regolatore Generale: destinazioni d'uso del suolo 21 tavole in scala 1:5.000, 43 tavole in scala 1:2.000
  - Tavole di sintesi delle classi di pericolosità geomorfologica scala 1:10.000.
  - Norme di Attuazione e relativi allegati
  - Tavole per l'individuazione degli addensamenti e della localizzazione. Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.
  - Tavole di individuazione delle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni).
- 2 Le Tavole di Piano, contrassegnate dalla rispettiva lettera dell'alfabeto, in scala 1:5.000 disciplinano l'uso del suolo nelle aree esterne alla delimitazione degli sviluppi in scala 1:2.000; le Tavole di Piano, contrassegnate dal rispettivo numero d'ordine, in scala 1:2.000 disciplinano l'uso del suolo nelle aree interne alla delimitazione degli sviluppi in scala 1:2.000.
- 3 In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, o di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
- 4 In caso di non corrispondenza fra tavole e Norme di Attuazione, fa sempre testo la norma scritta.

## Capo II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Articolo 4

#### *Parametri Urbanistici*

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti 'Norme di Attuazione' si fa riferimento alle seguenti definizioni:
- 2 Superficie territoriale, St  
Si definisce "superficie territoriale, St" un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.  
La "superficie territoriale, St" è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o previste dal P.R.G.C.  
Ai fini della definizione della capacità edificatoria la "superficie territoriale, St" può essere formata anche da lotti non contigui ricadenti nella stessa area a destinazione omogenea di zona.
- 3 Superficie fondiaria, Sf  
Si definisce "superficie fondiaria, Sf" un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione, per la viabilità interna e tutte quelle aree non edificabili costituite dalle fasce di rispetto delle strade, dei cimiteri e dei corsi d'acqua ove cartograficamente individuabili. Nel caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile, di proprietà del richiedente il permesso edilizio, comprese tutte le eventuali aree vincolate a parcheggio private o a verde privato (ad esclusione delle aree a verde private individuate dal successivo articolo 64 commi 3 e 5 ultimo periodo derivanti dalla compiuta attuazione dei Piani attuativi) ed escluse tutte quelle destinate dal piano a diventare pubbliche.
- 4 Superficie per opere di urbanizzazione primaria, S1  
La "superficie per opere di urbanizzazione primaria, S1" comprende le aree destinate alle seguenti opere:
  - a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico;
  - b) aree di presa e reti di adduzione e distribuzione idrica;
  - c) reti di fognature ed aree per lo smaltimento depurazione dei rifiuti liquidi;
  - d) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
  - e) reti ed aree per impianti di pubblica illuminazione;
  - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.
- 5 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria, S2  
La "superficie per opere di urbanizzazione secondaria, S2" comprende le

aree destinate alle seguenti opere:

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

6 Superficie per opere di urbanizzazione indotta, S3

La "superficie per opere di urbanizzazione indotta, S3" comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) parcheggi in superficie e/o soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti per il trasporto collettivo di interesse comunale o sovracomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti produttivi;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e di trattamento di rifiuti speciali;
- f) manufatti per arginature, terrazzamenti ed opere di bonifica idraulica;
- g) manufatti per costruzione di riserva idrica.

7 Indice di utilizzazione territoriale, Ut

Indica la massima "superficie utile, Su", espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di "superficie territoriale, St".

8 Indice di utilizzazione fondiaria, Uf

Indica la massima "superficie utile, Su", espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di "superficie fondiaria, Sf".

9 Indice di fabbricabilità territoriale, It

Indica il "volume del fabbricato, V" massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di "superficie territoriale, St".

10 Indice di fabbricabilità fondiaria, If

Indica il "volume del fabbricato, V" massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di "superficie fondiaria, Sf".

- 11 Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, o successivamente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

## Articolo 5

### *Parametri Edilizi*

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti 'Norme di Attuazione' si fa riferimento alle seguenti definizioni:

2 Superficie utile, Su

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, scale, cavedi, eccetera).

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- a) i portici pubblici e privati (qualora non superino il 30% della "superficie coperta, Sc"), le logge, i balconi, i bassi corpi di fabbrica;
- b) le centrali termiche, i vani ascensore, le cabine elettriche secondarie (comprese le relative superfici di accesso ad uso esclusivo degli stessi);
- c) autorimesse, cantine e depositi delle abitazioni che non emergono rispetto al piano del terreno sistemato, compreso le relative scale di



accesso.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. sono pure esclusi dal computo della superficie utile, i locali ricavati dalla copertura di cortili quali le tettoie.

3 Superficie coperta, Sc

E' la proiezione sul piano orizzontale di ogni corpo di fabbrica edificato fuori terra, comprendendo gli avancorpi a sbalzo, le logge, le verande, i porticati e simili, e con l'esclusione dei cornicioni, dei balconi aperti con aggetto inferiore a ml.1,50 e delle coperture delle rampe di accesso ai box o locali interrati, nonché tettoie per il carico e lo scarico delle merci, aperte ed in aggetto, fino ad un massimo di ml.3,00. Sono altresì escluse dalla superficie coperta le opere di comprovata e indispensabile necessità per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

4 Rapporto di copertura, Rc

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

5 Altezza del fronte di un fabbricato, H

Per "altezza del fronte di un fabbricato, H" si intende quella misurata a partire dal livello medio del marciapiede esistente o previsto, sino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di piano abitabile od agibile; nel caso in cui quest'ultimo solaio sia inclinato (mansarda, sottotetti abitabili), l'altezza verrà computata aggiungendo all'altezza relativa al pavimento dell'attico o mansarda, l'altezza media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura.

Nel caso manchi ogni possibile riferimento del marciapiede (esistente o previsto) ed ove l'edificio sia posto in fregio ad una strada o spazio pubblico, la quota di partenza sarà riferita al livello medio del piano stradale in corrispondenza del fronte dell'edificio. Per i fronti prospettanti su cortile la quota di partenza verrà riferita al livello medio del terreno a sistemazione avvenuta, su cui prospetta il fronte.

Per altezza di un fabbricato, si intende quindi la media delle altezze dei singoli fronti; in nessun caso, comunque, il punto più elevato della costruzione potrà eccedere di m.2,80 la altezza massima di zona.

6 Volume del fabbricato, V

Per volume di un edificio espresso in mc. si intende tutto il volume liberamente emergente dal terreno la cui misura si ottiene moltiplicando la superficie coperta Sc per la relativa altezza H come definita dalle presenti 'Norme di Attuazione'.

E' compresa nel calcolo del volume la volumetria di eventuali locali abitabili previsti sotto le falde del tetto inclinato.

Dovrà inoltre computarsi il volume realizzato sia in seminterrato che interrato se utilizzati ad usi commerciali, direzionali, artigianali, mense, sale riunioni, locali pubblici, eccetera (le destinazioni non espressamente qui indicate verranno per analogia definite dal Sindaco su conforme parere della C.E.C.).

Vengono comunque computati nel calcolo dei volumi anche i sottotetti di nuova costruzione ove abbiano all'imposta una altezza superiore a ml.0,50 e non siano imposti dall'Amministrazione Comunale.

Sono esclusi dal calcolo volumetrico:

- a) sottotetti non abitabili
- b) portici aperti e parti pilotis
- c) balconate in aggetto o rientranti, logge, pergolati e strutture similari
- d) autoparcheggi e box auto costruiti al di sotto della quota del marciapiede o della quota media del terreno a sistemazione avvenuta
- e) autoparcheggi e box auto costruiti al di sopra della quota marciapiede, sia inseriti nel corpo degli edifici sia distaccati, ma realizzati sullo stesso lotto su cui sorge l'edificio purchè legati da vincolo pertinenziale e di destinazione alle abitazioni esistenti o previste sul lotto.

Ove tale superficie superasse i 250 mq. la copertura dovrà essere piana, praticabile, sistemata a verde stabile e spazio giochi.

- f) volumi tecnici emergenti dal terreno quali locali caldaie, vani ascensori, cantine non superiori a mq.6 per alloggio, depositi condominiali in misura non superiore a mq.5 per alloggio e con un massimo di mq.60, cabine elettriche, locali per impianti tecnologici ecc.

#### 7 Piani fuori terra, P.f.t.

Si considerano "piani fuori terra, P.f.t." quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

#### 8 Distanze minime tra fabbricati

In tutte le zone ad intervento edilizio diretto, con esclusione dell'Area Centrale di cui al successivo articolo 34, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari a ml.10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento mediante preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Nell'Area Centrale di cui al successivo articolo 34 le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti.

In tutte le altre zone, la distanza minima tra pareti è prescritta pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.6,00 per le pareti non finestrate e di ml. 10,00 per le pareti finestrate.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal precedente capoverso, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml.6,00 tra pareti non finestrate e di ml 10,00 tra pareti finestrate.

Sono fatte salve in ogni caso le distanze tra fabbricati risultanti dagli obblighi degli allineamenti previsti dal P.R.G.C., da determinazioni dell'Amministrazione Comunale e da quanto disposto da apposito "Strumento Urbanistico Esecutivo" relativo all'area.

#### 9 Distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale

Premesso che per le aree esterne ai centri abitati le distanze dalle strade sono costituite dalle fasce di rispetto stradale rappresentate sulle tavole del P.R.G. in scala 1:5000, limitatamente alle aree destinate alla nuova

edificazione a qualsiasi destinazione presenti all'interno del centro abitato, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata delle distanze contenute all'art. 9 del D. M. 2 aprile 1968 n. 1444, vale a dire:

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml 15
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15

Sono fatti salvi comunque e sempre gli allineamenti esistenti e/o indicati come tali sulle tavole di P.R.G. e nell'allegato 1 "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti di questo articolo, nel caso di intervento mediante preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" e nel caso di allineamenti esistenti.

Nell'area residenziale centrale le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

10 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni le distanze dei fabbricati dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque in misura non inferiore a ml.5,00 con parete finestrata, a ml. 3,00 con parete non finestrata e con possibilità di costruzione a confine.

Sono escluse le costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml.10,00 dai confini od a confine con parete cieca.

Nell'area residenziale centrale le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento mediante preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Sono fatte salve in ogni caso le distanze risultanti dall'osservanza degli obblighi di allineamento previsti dal P.R.G.C. e da quanto disposto da apposito "Strumento Urbanistico Esecutivo" relativo all'area.

Le distanze si misurano sulla perpendicolare al confine mandata al limite più vicino del muro dell'edificio.

11 Altezza massima di un fabbricato

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III per le diverse aree in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani adibiti ad abitazione è stabilita in ml.2,70, mentre nei servizi, corridoi e disimpegni è stabilita in ml.2,40. Nel caso di mansarda o sottotetto si considererà l'altezza media dei locali che dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma precedente con un minimo all'imposta di ml.2,00.

Articolo 5 bis

*Parametri relativi agli esercizi commerciali e di somministrazione*

- 1 Per gli interventi relativi ad esercizi commerciali o di somministrazione ai fini dell'applicazione delle presenti 'Norme di Attuazione' si fa riferimento

alle seguenti definizioni:

Superficie di vendita, Sv

Negli esercizi commerciali 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. Ulteriori specificazioni sul parametro Sv sono contenute nelle vigenti disposizioni di settore emanate a livello nazionale e regionale, e nei criteri comunali vigenti in materia di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.

Superficie di somministrazione, Ss

Negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili, e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta – con carattere di permanenza non meramente stagionale, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehors). Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata ai magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale. Ulteriori specificazioni sul parametro Ss sono contenute nelle vigenti disposizioni di settore emanate a livello nazionale e regionale (L.R. 29/12/06 n. 38 “Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande” – D.G.R. 8/02/10 n. 85-13268 “Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande”).

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

|         |   |
|---------|---|
| pag. 12 | CAPO I<br>STRUMENTI DI ATTUAZIONE                     |
| pag. 15 | CAPO II<br>MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO |
| pag. 19 | CAPO III<br>URBANIZZAZIONI                            |
| pag. 21 | CAPO IV<br>NORME GENERALI E SPECIALI                  |

## Capo I STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### Articolo 6

#### *Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale*

- 1 Il P.R.G.C. si attua con strumenti urbanistici ed amministrativi che coordinano gli interventi pubblici e privati relativi alla trasformazione di immobili, aree ed edifici previsti o ammessi, nonché delle loro destinazioni d'uso.
- 2 Lo strumento amministrativo di attuazione del P.R.G.C., ai sensi dell'articolo 13 della Legge 28 gennaio 1977, n.10: "Norme per la edificabilità del suolo" è il "Programma di Attuazione".
- 3 Le modalità d'attuazione del P.R.G.C. sono:
  - a) il provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n.380 del 06 Giugno 2001 " e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) lo "Strumento Urbanistico Esecutivo";
  - c) i programmi complessi previsti dalle leggi regionali e nazionali.
- 4 Gli interventi assentibili con le modalità di cui al precedente punto 3 del presente articolo dovranno rispettare tutte le prescrizioni di carattere sia urbanistico sia geologico definiti normativamente dalle presenti Norme di Attuazione, topograficamente dalle tavole di Piano, dall'Allegato 2 "Carta di sintesi delle classi di pericolosità geomorfologica" e, per l'area centrale, dall'allegato 1 - Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale -. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate ovviamente anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. ed all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti, tali interventi potranno essere assentiti in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il D.M. 3 marzo 1988 nonché la l.r. 26 marzo 1990, n. 13.

### Articolo 7

#### *"Programma di Attuazione"*

- 1 Il "Programma di Attuazione" e' il principale strumento amministrativo per l'attuazione del P.R.G.C.. Esso viene adottato ed approvato con le procedure di cui all'articolo 37 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni con i contenuti e gli elaborati di cui agli articoli 34, 35 della citata Legge Regionale.  
Si richiamano in proposito i disposti di cui alla legge regionale 22 dicembre

Articolo 8

*Contenuto ed efficacia dei "Programmi di Attuazione"*

- 1 Il "Programma di Attuazione" promuove e coordina i maggiori interventi pubblici e privati e condiziona tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il bilancio del Comune.
- 2 Il "Programma di Attuazione" individua le zone e le aree in cui lo "Strumento Urbanistico Esecutivo" deve essere attuato, definisce i tempi di esecuzione degli interventi consentiti al di fuori delle zone e delle aree delimitate.

Articolo 9

*Strumenti urbanistici di attuazione*

- 1 Le indicazioni del P.R.G.C. inserite nel "Programma di Attuazione" e/o consentite al di fuori di esso sono realizzate attraverso i seguenti strumenti urbanistici:
  - a) il provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n.380 del 06 Giugno 2001 " e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) lo Strumento Urbanistico Esecutivo;
  - c) i Programmi complessi previsti dalle leggi nazionali e/o regionali.

Articolo 10

*Intervento edilizio diretto*

- 1 Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove è previsto dal P.R.G.C. l'intervento mediante il provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n. 380 del 06 Giugno 2001" e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni e nelle aree dove è prescritto l'intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, successivamente alla sua approvazione.  
Tali interventi sono soggetti alle procedure autorizzative o concessorie secondo le disposizioni di legge.

Articolo 11

*"Strumenti Urbanistici Esecutivi"*

- 1 Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" sono esclusivamente:
  - 1) i piani particolareggiati di cui agli articoli 3, 39 e 40 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - 2) i piani per l'edilizia economica popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modificazioni;

- 3) i piani esecutivi previsti dalle vigenti leggi regionali;
  - 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'articolo 28 della Legge n. 457/78 e successive modifiche e integrazioni;
  - 5) i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi da redigersi sulla base degli articoli 26, 39, 40 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - 6) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'articolo 47 Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
  - 7) i Programmi complessi indicati dalle leggi di settore nazionali e/o regionali.
  - 8) I programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, disciplinati dalla l.r. 9 aprile 1996 n. 18.
- 2 In sede di formazione del "Programma di Attuazione", o con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a "Strumenti Urbanistici Esecutivi", senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..
  - 3 Nel caso di trasferimento di impianti produttivi industriali o artigianali, la cui ubicazione sia in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. e di conseguenza per il riuso ad altra destinazione degli immobili e delle aree dismesse, le modalità operative sono definite da specifica convenzione ai sensi della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.



## Capo II

### MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

#### Articolo 12

##### *Tipi di intervento edilizio diretto*

L'attuazione del P.R.G.C. mediante intervento edilizio diretto avviene a norma delle vigenti leggi con provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 " e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n°. 56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni.

#### Articolo 13

##### *Procedure di intervento*

Gli interventi diretti sono soggetti a comunicazione al Sindaco ovvero a specifico permesso di costruire secondo le procedure e nei tempi previsti dalle leggi o dagli specifici regolamenti normativi.

#### Articolo 14

##### *Esonero dal contributo di costruzione*

- 1 Il contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, non è dovuto nei casi previsti dall'articolo 17 del Testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 o da altre disposizioni aventi forza di legge.

#### Articolo 15

##### *Permessi di costruzione soggetti a regime speciale*

- 1 Non è dovuto il pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata di cui all'articolo 17 del Testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001;
- 2 A norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 e s.m., in casi di particolare complessità degli interventi previsti o qualora l'intervento richieda opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi oppure il coordinamento tra operatori pubblici e privati, il permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di convenzione o di atto d'obbligo unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

## Articolo 16

### *Atti autorizzativi o concessori*

- 1 I provvedimenti di autorizzazione o di concessione sono formati secondo le procedure e con le caratteristiche formali previste dalle vigenti leggi urbanistiche di settore.
- 2 In particolare, i permessi di costruire relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 2.500 mq. e superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 4.000, devono essere rilasciate, nel rispetto dell'art. 26 della legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

## Articolo 17

### *Utilizzazione degli indici*

- 1 L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
- 2 Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

## Articolo 18

### *Utilizzazione delle aree edificabili*

- 1 Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possano più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.
- 2 E' ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile:
  - fra aree di uguale destinazione urbanistica
  - fra aree poste nelle immediate vicinanze.
  - nelle aree di cui all'articolo 48 ter, secondo i disposti in esso contenuti.
- 3 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione dei nuovi indici di utilizzazione fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono inseriti, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione del P.R.G.C..

- 1 Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli, nel successivo prospetto, nelle Tavole di P.R.G.C., ove indicati.  
Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:
  - a) interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria;
    - 1) con intervento diretto: il volume edificabile è dato dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
    - 2) con "Strumento Urbanistico Esecutivo": il volume edificabile è dato dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale ovvero dal volume ammesso dal P.R.G. sull'area individuata.
  - b) interventi di nuova costruzione in aree già edificate a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento detratti i volumi eventualmente esistenti;
  - c) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;
  - d) interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) e b): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti 'Norme di Attuazione', gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;
  - e) interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto: la superficie utile edificabile è disciplinata da parametri edilizi o urbanistici se assoggettata a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo;
  - f) interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti 'Norme di Attuazione', gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;
  - g) interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di fabbricabilità fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento;
  - h) interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti 'Norme di Attuazione', gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
  - i) interventi su edifici commerciali: gli interventi sono disciplinati, a seconda della tipologia (vicinato o medie/grandi strutture) dalle norme di zona, correlate con la disposizione di carattere urbanistico commerciale inerenti l'addensamento o la localizzazione commerciale cui l'intervento si riferisce e in conformità con le disposizioni dei Criteri Comunali e dell'art. 29 delle presenti Norme.

- 2 L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

## Articolo 20

### *Capacità insediativa teorica*

- 1 Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.
- 2 Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente per interventi di nuova costruzione le seguenti dotazioni di volume:
  - a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale:  
mc.75/abitante;
  - b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali:  
mc.90/abitante.

## Articolo 21

### *Trascrizioni in mappa*

- 1 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione a edificare deve essere corredato da una "Tavola di Progetto" che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta e di una adeguata porzione di territorio, mettendo in risalto -per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti- a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio,.  
La scala da usarsi è quella delle "Tavole di Piano".
- 2 La "Tavola di Progetto" in oggetto dovrà essere conforme alla scheda predisposta dall'Amministrazione Comunale.

## Articolo 22

### *Licenza d'uso*

- 1 Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento per una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la preventiva certificazione di abitabilità o agibilità prevista dalle vigenti leggi e rilasciata dall'Autorità Comunale.
- 2 Tale certificazione dovrà essere conseguita dal proprietario o avente titolo secondo le modalità di legge o di regolamento ed a seguito della produzione di specifica documentazione o autocertificazione comprovante il rispetto di tutte le norme tecniche ed amministrative di settore.

### Capo III URBANIZZAZIONI

#### Articolo 23

#### *Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

- 1 Ai fini della determinazione del contributo di costruzione e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:
  - a) opere di urbanizzazione primaria:
    - opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
    - 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;
    - opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
    - rete ed impianto per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
    - sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
    - spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
    - reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui al secondo punto;
  - b) opere di urbanizzazione secondaria:
    - asili nido e scuole materne;
    - scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
    - scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
    - edifici per il culto;
    - centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
    - giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
    - parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, sopra-passi e sottopassi pedonali e veicolari;
    - impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
    - mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
    - impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
    - impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti solidi o liquidi;
    - sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
    - manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

- 1 Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi.
- 2 Pertanto ogni intervento edilizio deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione. Il contributo di costruzione può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente ad eccezione dei casi di gratuità o di riduzione contemplati dal Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 380/2001.
- 3 In caso di "intervento edilizio diretto" la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le modalità del versamento saranno specificate con atti dell'Amministrazione Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione delle vigenti leggi.
- 4 Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei precedenti secondo e terzo comma, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il piano di protezione civile approvato con Deliberazione C.C. n. 10 del 31.01.05 individua le aree e gli edifici strategici nonché le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile.

Il Comune di Alessandria, classificato in ZONA 3 nell'Allegato alla D.G.R. n.11-23058 del 19/01/2010 e s.m.i., è tenuto ad osservare le definizioni tecniche e procedurali in esso indicate e regolamentate con successiva D.G.R. n.4-3084 del 12/12/2011.

Capo IV  
NORME GENERALI E SPECIALI

Articolo 25

*Destinazioni d'uso*

- 1 La destinazione d'uso del suolo delle aree e degli edifici deve essere indicata sia negli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" preventivi sia nei "Progetti Edilizi" di intervento diretto deve essere conforme alle prescrizioni del P.R.G.C. indicate nelle "Tavole di Piano" e previste dalle presenti 'Norme di Attuazione'.
- 2 Il rilascio della concessione ad edificare vincola il proprietario o l'avente diritto al rispetto delle destinazioni d'uso del suolo prescritte.
- 3 In caso di difformità si applicano le sanzioni dalle leggi vigenti.

Articolo 26

*Decoro dell'ambiente, arredo urbano, nuove alberature*

- 4 Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti, a cura e spese della proprietà, nelle condizioni di decoro consone all'ambiente urbano.
- 5 Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di copertura, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, eccetera) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.
- 6 Il P.R.G.C. individua specifiche aree di arredo urbano e le principali nuove alberature. Gli interventi previsti, tutti ubicati su suolo pubblico, saranno realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale a seguito di specifici progetti di riqualificazione del suolo pubblico.

Articolo 27

*Aree di parcheggio e autorimesse*

- 1 I parcheggi pubblici e le autorimesse private potranno essere realizzate a raso in strutture pluripiano o in sottosuolo.
- 2 I parcheggi pubblici potranno essere ricavati:
  - a) nelle aree indicate nelle 'Tavole di Piano';
  - b) nelle aree per la viabilità, di cui all'articolo 32 delle presenti 'Norme di Attuazione', anche se non indicate espressamente nelle 'Tavole di Piano', in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- 3 Le autorimesse potranno essere realizzate in tutte le aree pubbliche e private, in base ai parametri indicati nelle presenti 'Norme di Attuazione'.

- 4 In tutto il territorio comunale sono, comunque, ammessi gli interventi conformi alla Legge 24 marzo 1989, n.122: " Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n.393." ad esclusione delle aree di cui all'articolo 50.
- 5 In tutto il territorio comunale sono, comunque, ammessi gli interventi conformi alla Legge 24 marzo 1989, n.122: " Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n.393."
- 6 In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo secondo le destinazioni previste dal P.R.G.C.
- 7 Relativamente agli insediamenti commerciali, si richiama il dettato dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come modificato dalla L.R. 28/99, e l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta" della D.C.R. 563-13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D. Lgs. 114/98 – nonché gli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati nel rispetto della suddetta normativa.
- 8 Relativamente agli insediamenti per attività di somministrazione, si rimanda a quanto previsto, in tema di parcheggi, dalla L.R. 29/12/06 n. 38 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande" – D.G.R. 8/02/10 n. 85-13268 "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande".

## Articolo 28

### *Attività estrattive, discariche*

- 1 In tutto il territorio comunale l'impianto e l'esercizio di attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore. Gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale n.69/78 sono determinati con provvedimento dell'Amministrazione Comunale.
- 2 L'Allegato tecnico: Indagine sulle caratteristiche geologiche e geomorfologiche del territorio comunale di Alessandria" individua le cave abbandonate presenti nel territorio comunale e le classifica in:
  - cave asciutte;
  - cave con presenza di acqua di falda.
 Fermo restando l'obbligo da parte dei proprietari a mantenere in sicurezza le sponde secondo le norme di pulizia delle cave e torbiere di cui al D.P.R. 9 aprile 1959, n.128 e successive modificazioni, va precisato che, relativamente alle cave oggetto di coltivazione autorizzata ai sensi della l.r. 69/78, ogni nuova utilizzazione, ancorché conforme alle disposizioni di



Piano Regolatore, è subordinata all'attuazione del progetto di recupero ambientale di cui all'art. 5, lett. b) della citata l.r. 22 novembre 1978 n. 69 facente parte della domanda di autorizzazione alla coltivazione della cava e pertanto oggetto dell'autorizzazione alla coltivazione della cava stessa, a suo tempo rilasciata.

3 Il P.R.G.C. 1990 assimila le cave con presenza di acqua di falda ai laghi artificiali e/o zone umide.

In tali situazioni sono ammesse attività di itticoltura e pesca sportiva con possibilità di costruzioni temporanee, previa esecuzione degli interventi di cui al precedente comma.

Qualora, a seguito di specifiche indagini, si dimostrasse che la presenza di acqua non sia legata all'oscillazione della falda, l'area interessata sarà classificata come cava asciutta con semplice deliberazione del Consiglio Comunale.

4 Le cave asciutte possono essere reinterrate, anche mediante discariche di inerti, autorizzate dalla Provincia, fatto salvo quanto previsto dal comma 6.

5 L'esercizio di attività di discarica è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali di settore.

6 Il cambio d'uso delle cave e delle discariche esistenti, come ammesso ed individuato dagli elaborati cartografici del PRGC nell'ambito delle relative destinazioni d'area, in assenza di specifico studio di valutazione degli impatti e delle compromissioni a carico del territorio da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, è consentito esclusivamente con specifiche modifiche del PRGC anche normative, ai sensi dell'articolo 17 della l.r. 56/77 e s.m.e i.

7 Il recupero, la bonifica e, in generale, il riuso delle cave per le quali non siano già definiti nelle rispettive autorizzazioni le procedure e progetti di rinaturalizzazione, sono in ogni caso soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo, che terrà conto delle indicazioni e prescrizioni delle norme di indirizzo in materia di programmazione delle attività estrattive della Regione Piemonte.

## Articolo 28 bis

### *Bonifica ambientale*

1 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale. Fermo restando l'obbligo, per le attività di cava autorizzate ai sensi della l.r. 22 novembre 1978 n. 69, di effettuare la bonifica ambientale cui l'impresa coltivatrice si è impegnata al momento della richiesta di concessione, le attività estrattive autorizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge, e pertanto non adeguate ai disposti della stessa, dovranno comunque procedere alla bonifica ambientale, soggetta a seconda dei casi ad autorizzazione o a concessione, preliminarmente a qualsiasi riutilizzo dell'area della cava abbandonata. In ogni caso il riutilizzo della stessa è consentito unicamente nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti N.T.A per l'area di Piano cui l'ex cava appartiene o per destinazioni che la legge consente in assenza di specifiche previsioni di P.R.G..

- 1 Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
- 2 Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.”
- 3 Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi in cui gli immobili siano beni culturali tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, in particolare quando gli interventi comporterebbero un'alterazione dei caratteri storici o artistici inaccettabile, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

- 4 Le presenti disposizioni trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale che renda operativi i principi di esenzione minima qui contenute.
- 5 Gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili non legati funzionalmente a strutture edilizie sono ammessi nelle aree del territorio comunale destinate ad attività produttive (art. 39, 40, 40bis, 41), agricole (art. 45) o di interesse generale (art. 32 septies), attività estrattive, discariche (art.28). Sono fatte salve le ulteriori limitazioni contenute nelle norme di settore emanate a livello nazionale, regionale e locale.

# TITOLO III PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

|         |  |
|---------|--|
| pag. 27 | CAPO I<br>DESTINAZIONI D'USO                     |
| pag. 29 | CAPO II<br>AREE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE |
| pag. 39 | CAPO III<br>AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI    |
| pag. 55 | CAPO IV<br>AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE         |
| pag. 64 | CAPO IV BIS<br>AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE      |
| pag. 68 | CAPO V<br>AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE            |

## Capo I DESTINAZIONI D'USO

### Articolo 29

#### *Destinazioni d'uso del territorio comunale*

- 1 Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.
- 2 In particolare per quanto riguarda la destinazione commerciale, si fa rimando agli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i. – in particolare precisando che gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita eccedente la massima ammessa per gli esercizi di vicinato (250 mq) potranno insediarsi unicamente nell'ambito delle aree riconosciute dai predetti Indirizzi e criteri comunali quali addensamenti e localizzazioni commerciali.
- 3 La destinazione commerciale può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, direzionale, turistico-ricettivo. L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile, deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 dell'allegato A della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.

### Articolo 30

#### *Aree a carattere generale*

- 1 Ai fini dell'applicazione dell'articolo 16 della Legge 22 ottobre 1971, n.865, come modificato dall'articolo 14 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, per la determinazione delle indennità di espropriazione, il territorio comunale è suddiviso in aree aventi diversa destinazione d'uso del suolo.
- 2 Ciascuna area di cui al successivo articolo 31 lettere a, b, c, d, costituisce centro edificato ai sensi dell'articolo 18 della citata Legge 22 ottobre 1971, n.865.

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

Le aree a carattere urbanistico sono così classificate:

a) Aree pubbliche e di interesse generale:

- aree per standards urbanistici
- aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano
- aree per discariche
- aree per la viabilità
- aree ferroviarie
- aree militari

b) Aree a prevalenza residenziale

- aree residenziali
- nuclei residenziali in aree agricole

c) Aree per attività produttive

d) Aree per attività terziarie

- commerciali, tra le quali si inserisce il riconoscimento di addensamenti e localizzazioni, come evidenziato nell'atto di recepimento dei criteri regionali sul commercio ai sensi della L.R. 28/99, in applicazione del D. lgs. 114/98

- direzionali
- turistico ricettive

e) Aree agricole

f) Aree particolari

- aree ad edificabilità controllata
- aree sottoposte a vincolo
- zone a fasce di rispetto.

## Capo II AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

### Articolo 32

#### *Aree pubbliche e di interesse generale*

- 1 Il P.R.G.C. individua graficamente nelle 'Tavole di Piano' le seguenti aree pubbliche o di interesse generale:
  - a, aree destinate alla viabilità, piste ciclabili;
  - b, aree ferroviarie;
  - c, aree militari;
  - d, aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello locale;
  - e, aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
  - f, aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano.
- 2 Per gli interventi ammessi, gli indici ed i parametri da rispettare sono precisati negli articoli seguenti delle presenti 'Norme di Attuazione'.
- 3 Sono in ogni caso ammessi i seguenti interventi:
  - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale sono ammessi interventi di cui al successivo art. 65;
  - b) su edifici, impianti artigianali, commerciali e attrezzature destinate ad attività produttive o al servizio dell'agricoltura esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile legittimamente esistente alla data di adozione di P.R.G.C. , fino ad un rapporto massimo di copertura del 60% ovvero, se superiore, senza aumento di superficie coperta.
- 4 Gli interventi in ampliamento di cui al precedente comma sono concessi "una-tantum".

### Articolo 32 bis

#### *Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili*

- 1 Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali, le loro pertinenze, i nodi stradali e le fasce di rispetto stradale.  
In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate alle indicazioni grafiche contenute nelle 'Tavole del Piano' varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante del P.R.G.C..
- 2 Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono state individuate nelle 'Tavole di Piano'.  
Secondo i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285: "Nuovo Codice della strada", le distanze minime dal confine stradale da osservarsi fuori dal perimetro dei centri abitati, nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo sono le seguenti:
  - strade di tipo A (autostrade, superstrade, strade statali a carattere interregionale e intercomunale) ml. 60,00

- strade di tipo B (strade statali, provinciali a carattere intercomunale e comunale) ml. 40,00
  - strade di tipo C (a carattere locale) ml. 30,00
  - strade di tipo F (a carattere locale e di importanza secondaria) ml. 20,00
- 3 Il P.R.G.C. prevede nuove strade di servizio alle attività produttive ed alla residenza, da definirsi in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi. Tali strumenti dovranno osservare:
- a, per le strade di servizio alle attività produttive è prevista una dimensione minima di: ml.13,50
  - b, per le strade di servizio alla residenza è previsto:
    - strada a carattere locale: ml.10,50
      - carreggiata ml. 7,50
      - marciapiede ml, 1,50
    - strada a fondo cieco: ml. 8,50
      - carreggiata ml. 5,50
      - marciapiede ml. 1,50
      - piazzola terminale con raggio iscritto ml. 7,50
- 4 Le piste ciclabili individuate nelle "Tavole di Piano", costituiscono i principali assi ciclabili; tali indicazioni potranno essere modificate e/o integrate con l'approvazione di progetti esecutivi coerenti al "Piano Urbano del Traffico" senza che ciò si configuri come variante del P.R.G.C..  
Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore.

## Articolo 32 ter

### *Aree ferroviarie*

- 1 Sono destinate alle sedi ferroviarie ed ai relativi servizi ed impianti.
- 2 Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore vigente.  
Le aree ferroviarie comportano la presenza, a norma dell'articolo 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, di una fascia di rispetto di 30 metri misurati dal binario esterno; tale fascia, anche se non rappresentata, si intende inserita nelle cartografie del P.R.G.C.
- 3 Nell'ambito delle aree di cui al presente articolo sono ammesse arterie stradali, dedicate allo scalo ferroviario anche collegate con la viabilità esterna di Piano.
- 4 All'interno dell'edificio della Stazione Ferroviaria sono ammessi esercizi commerciali e/o di ristoro nel rispetto delle prescrizioni contenute nella normativa di settore e negli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Le
- 5 attuali dotazioni commerciali e/o di ristoro comprese nell'ambito dell'edificio della stazione ferroviaria potranno essere riconfigurate spazialmente mantenendo inalterate le complessive superfici di vendita o di somministrazione.



Articolo 32 quater

*Aree militari*

- 1 Sono destinate alla localizzazione di sedi, servizi, impianti militari ed impianti necessari alla sicurezza nazionale.
- 2 Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore vigente.

Articolo 32 quinquies

*Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale*

- 1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui ai punti successivi è stabilita dall'articolo 21 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, o da eventuali diverse e maggiori dotazioni indicate da specifica normativa di settore di carattere nazionale, regionale o comunale vigente per le diverse tipologie insediative.
- 2 Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, i parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

a, aree per l'istruzione

indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alla ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia edilizia scolastica vigenti.

b, aree per attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, associative, ricreative, sportive, culturali, sociali, assistenziali, per la residenza di tipo sociale in misura non superiore al 30% della potenzialità dell'area, sanitarie, amministrative per mercati e centri commerciali pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta in via prioritaria alla Pubblica Amministrazione. E' peraltro ammessa la realizzazione da parte di altri soggetti, -previa eventuale concessione del diritto di superficie o di altra forma concessoria se il suolo è pubblico- che costruendo l'edificio a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali secondo le modalità, tempi e termini previsti da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. avviene comunque nell'ambito del "Programma di Attuazione" se obbligatorio e al di fuori di esso limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, 1,7 mq/mq;
- rapporto massimo di copertura, 50%;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, ml. 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine, ml. 5 negli altri casi;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml.10;
- parcheggi pubblici non inferiori al 50% della superficie utile competente all'intervento.

fatto salvo per le costruzioni di tipo sportivo nel caso di realizzazione di coperture di campi calcio, tennis, con strutture leggere e per le quali la superficie coperta massima ammissibile è fissata entro il limite del 67%.

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

In queste aree l'Amministrazione Comunale potrà consentire, - previa valutazione dell'interesse pubblico della trasformazione in relazione al pregio dell'area di insediamento ed alla tipologia di struttura proposta - e con permesso di costruire oneroso l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, eccetera), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, servizi ed attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali costruzioni dovranno essere realizzate in via prioritaria con strutture prefabbricate in legno, vetro, metallo o tendaggi di agevole amovibilità, non dovranno creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del verde e dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima consentita  $h=4,50$  m. e con un solo piano fuori terra
- superficie coperta non oltre il 10% dell'area con un massimo ammesso di mq.200 ogni 5.000 mq di area.

Il permesso di costruire oneroso definito in base alle tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo che stabilisca le relative condizioni e riservi all'Amministrazione Comunale il diritto di richiedere la risoluzione del rapporto allorquando prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica. All'onere della concessione si aggiunge quello relativo alla tassa di occupazione del suolo pubblico.

Qualora le aree siano finalizzate ad attività sportive valgono le previsioni di cui al precedente punto b) con dotazioni di parcheggi così come previsto dal presente articolo nella tabella delle aree di parcheggio del successivo punto d).

d. aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati a raso, in strutture pluripiano o in sottosuolo.

La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione pubblica che potrà comunque provvedervi anche mediante concessione ai sensi della Legge 24 giugno 1929, n.1137.

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico sono da prevedere gli spazi privati necessari per la sosta, la manovra, o l'accesso degli autoveicoli secondo quanto prescritto dall'articolo 1 della Legge 6 agosto 1967, n.765: "Modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150".

Qualsiasi intervento di attuazione del P.R.G.C. è subordinato alla realizzazione nella zona circostante di aree di parcheggio pubblico o di

uso pubblico previste dalla tabella seguente e da costruirsi anche su più piani ogni qualvolta non sia diversamente disposto da specifico "Strumento Urbanistico Esecutivo".

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale la monetizzazione di tale realizzazione ove la superficie competente all'intervento risulti inferiore a 500 mq ovvero ricada nelle aree di cui all'art 34.

Tabella delle aree di parcheggio:

- a) edifici residenziali, edifici scolastici dell'obbligo: 10% della superficie utile;
- b) cinema, teatro, edifici per il culto, impianti sportivi da spettacolo, coperti, ristoranti e ritrovi pubblici: 150% della superficie utile;
- c) interventi a destinazione commerciale:  
per gli insediamenti destinati a commercio al dettaglio in sede fissa il fabbisogno di aree di parcheggio è stabilito dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i; per gli insediamenti destinati a esercizi di somministrazione di alimenti e bevande il fabbisogno di aree di parcheggio è stabilito dalle vigenti disposizioni di settore emanate a livello nazionale e regionale (L.R. 29/12/06 n. 38 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande" – D.G.R. 8/02/10 n. 85-13268 "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande")
- d) uffici pubblici e privati, edifici universitari, esercizi commerciali di vicinato: 50% della superficie utile;
- e) ospedali, ambulatori e simili, edifici culturali e sociali: 35% della superficie utile;
- f) scuole medie superiori: 50% della superficie utile;
- g) impianti sportivi scoperti con parziale funzione di spettacolo: 50% della superficie del lotto;
- h) altri impianti sportivi scoperti: 20% della superficie del lotto;
- i) depositi e magazzini, mercati all'ingrosso, edifici industriali, edifici anonari: 10% della superficie utile;

La presenza contemporanea di almeno due di tali categorie b, c, d, che utilizzino medesime aree di parcheggio, consente l'applicazione sulla somma delle aree di parcheggio necessarie singolarmente per ognuno degli edifici, di un coefficiente moltiplicativo di riduzione pari a 0,75.

- 3 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori di 10.000 mq., se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.

- 4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

- 5 E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.
- 6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.
- 7 Nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'art. 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f) - L.R. 56/77 e s.m.i. – la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g) L.R. 56/77, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

#### Articolo 32 sexies

#### *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale*

- 1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale è stabilito dall'articolo 22 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, gli indici ed i parametri da applicare sono i seguenti:
  - a. aree per l'istruzione superiore all'obbligo  
indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alla ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia edilizia scolastica vigenti.
  - b. aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere  
Indice di utilizzazione fondiaria in relazione agli interventi di riorganizzazione del servizio ed in conformità alle norme in materia vigenti.  
L'area individuata con la simbologia "H" sarà soggetta a nuovo provvedimento di pianificazione ove la Regione in ottemperanza del protocollo di intesa del 09.09.2008 si esprima negativamente in termini di fattibilità.
  - c. aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali

Tali aree sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici: 'parco urbano degli Orti' , 'parco fluviale del Tanaro', 'parco archeologico di Villa del Foro', 'parco ambientale dei tre sobborghi: Casalbagliano, Cantalupo, Villa del Foro'.

Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

Le aree che il P.R.G.C. individua specificatamente a 'parco archeologico' (Villa del Foro) e a 'parco fluviale del Tanaro', in alternativa all'esproprio possono essere cedute con accordo bonario all'Amministrazione Comunale dai proprietari o aventi titolo, previo utilizzo delle capacità edificatorie delle aree agricole da realizzarsi in aree adiacenti secondo le modalità e procedure di cui all'articolo 53 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento. La loro localizzazione ed eventuale frazionamento devono essere accettati dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere all'Amministrazione Comunale non possono essere inferiori a mq. 10.000, fatta eccezione per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione Comunale.

Ove nell'ambito delle aree individuate ai sensi del presente comma c), insistano attività agricole, sugli edifici a destinazione residenziale connessa con l'attività stessa e sui fabbricati adibiti ad essa sono consentiti, nei limiti previsti dall'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77, interventi di ampliamento pari al 50% del volume esistente alla data di approvazione delle presenti Norme.

- 3 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori a 10.000 mq., se attuati da privati, sono soggetti a preventivo" Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.

- 4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
- 5 E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.
- 6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.
- 7 E' individuata una specifica area relativa al 'Parco ambientale dei tre sobborghi: Casalbagliano, Cantalupo, Villa del Foro'. Tale area è destinata

alla realizzazione di spazi di tutela ambientale con gestione anche agricola a specificità e caratteristiche riconducibili alle pratiche agricole locali.

Tale realizzazione potrà essere condotta direttamente dall'A.C. ovvero mediante accordi di tipo convenzionale con operatori agricoli singoli o associati, proprietari, conduttori.

La realizzazione è subordinata all'approvazione di specifico S.U.E. di iniziativa pubblica o mediante P.E.C. qualora l'iniziativa avvenga a carattere privato; entrambi gli strumenti definiranno le modalità esecutive di intervento e la tipologia di fruizione dell'area.

## Articolo 32 septies

### *Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano*

- 1 Le aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano sono destinate ad ospitare infrastrutture tecnologiche, impianti aeroportuali, attività religiose di interesse comune, attrezzature ed impianti di interesse comprensoriale quali:
  - attività polisportive (AP)
  - aeroporto (AE)
  - caserma dei carabinieri (C)
  - centro congressi e strutture ricettive collegate (CC)
  - centrali elettriche e telefoniche (CE)
  - croce rossa (CR)
  - centro sportivo (CS)
  - elisoccorso (E)
  - fiera e strutture ricettive collegate (F)
  - istituti di ricerca (IR)
  - deposito mezzi di trasporto (T)
  - università (U)
  - vigili del fuoco (VF)
  - cimitero (X)
  - carcere (Y)
- 2 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori a 10.000 mq., se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

  - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , 1 mq/mq
  - rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.
- 3 In particolare, le aree per infrastrutture tecnologiche sono destinate alla realizzazione di attrezzature e depositi funzionali relativi ai servizi tecnologici (depuratori, centrali elettriche, telefoniche, stazioni di pompaggio e depositi AMAG, AMIU, SIP, ENEL, eccetera).

Per quanto concerne indici e parametri si rimanda alla specifica legislazione di settore vigente.
- 4 Le aree per centro sportivo sono destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport.

In queste aree il P.R.G.C. si attua con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , 1,00 mq./mq di cui non più di 2/3 per impianti coperti
- distanza minima dagli edifici con confini privati circostanti, ml.10
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml.10
- parcheggi pubblici non inferiori al 50% della superficie fondiaria.

L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.

E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzioni con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

- 5 In particolare, le aree per attività religiose di interesse comune sono destinate a ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi.

In queste aree il P.R.G.C. si attua con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, metri lineari 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine, ml.5 negli altri casi
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml.10
- parcheggi pubblici o di uso pubblico non inferiori al 50% della superficie fondiaria competente all'intervento.

- 6 In particolare, le aree per aviosuperficie, elisoccorso ed autodromo sono destinate alla realizzazione di:

- attrezzature per aviosuperficie ed elisoccorso;
- attrezzature per autodromo o similari;
- edifici a diretto uso delle attività suindicate;
- edifici a servizio delle attività e delle persone nell'ambito dell'espletamento delle funzioni specifiche.

Per quanto concerne indici e parametri si rinvia alla specifica legislazione di settore vigente.

L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.

E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzioni con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

6bis E' prevista con specifica individuazione cartografica un' area per la rilocalizzazione delle strutture aeroportuali attualmente esistenti sul territorio comunale.

Tale area individuata cartograficamente è assoggettata a S.U.E. di iniziativa pubblica che ne definirà le modalità di intervento. In tale ambito sono ammesse strutture aeroportuali conformi alle indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti ed in ogni caso non eccedenti la classificazione 2B di cui al Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti ENAC, edizione 2 del 21.10.03, emendamento 3 del 18.05.05.

In sede di formazione di S.U.E. verranno determinate le dimensioni delle aree di sicurezza necessaria al funzionamento dell'impianto aeroportuale e qualora le stesse si rivelino essere inferiori alla superficie effettivamente destinata dal P.R.G. all'impianto stesso, l'Amministrazione Comunale è tenuta a restituire alla destinazione agricola la porzione eventualmente eccedente. Si richiama infine l'obbligo di procedere a verifica di VIA in fase di progetto del nuovo impianto ai sensi dell'art. 4 della l.r. 40/1998 – allegato B1.

I contenuti degli elaborati denominati - Relazione di compatibilità ambientale – facenti parte sia degli elaborati adottati con Deliberazione C.C. n. 18 del 7 febbraio 2005 sia dell'adozione avvenuta con Deliberazione C.C. n. 63/91/218 del 2 aprile 2007 costituiscono specifico contributo al riconoscimento dei rischi ambientali rappresentati dall'attuazione della previsione nonché supporto nella individuazione delle opere e dei comportamenti necessari alla mitigazione degli impatti individuati. Essi costituiscono parte integrante del PRG per cui debbono essere utilizzati come altrettante indicazioni di tipo progettuale per l'elaborazione sia dello strumento esecutivo sia del progetto, la cui elaborazione dovrà pertanto opportunamente tenere conto degli studi contenuti in tali elaborati.

Le previsioni di carattere viario interferenti con la viabilità di competenza provinciale così come indicate sulle tavole hanno valore indicativo. In sede di progettazione dello strumento esecutivo tali previsioni dovranno essere per tanto definite in accordo con la Provincia di Alessandria – Direzione Viabilità , Lavori Pubblici e trasporti ed assistite, se necessario , da variante di PRG formata ed approvata nelle forme e con le modalità dovute.

7 Qualora la realizzazione degli impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano avvenga con il riuso di edifici esistenti, è comunque possibile recuperare l'intera volumetria della struttura edilizia e, per migliorarne le condizioni igieniche e funzionali, realizzare un ampliamento non superiore al 20%, a condizioni di realizzare i parcheggi pubblici necessari, eventualmente nelle zone circostanti.



### Capo III AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

#### Articolo 33

#### *Aree residenziali*

1 Le aree residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa connesse.

Oltre alla residenza sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:

- a) case-albergo, pensioni, alberghi ristoranti;
- b) commercio al dettaglio, anche organizzato in medie e grandi strutture di vendita o in centri commerciali nel rispetto dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
- d) locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
- e) autorimesse;
- f) artigianato di servizio;
- g) officine di riparazione a lavorazione con intensità sonora inferiore a 65 decibel che non presentino carattere di nocività o molestia o comunque incompatibili con la residenza;
- h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato e interrato;
- i) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato e interrato;
- j) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;
- k) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale;
- l) istituti di istruzione privata;
- m) attrezzature a carattere religioso;
- n) impianti a servizi di interesse generale.

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere f) g) i) ovvero la modifica delle destinazioni d'uso in atto conformemente a tali lettere è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare e le modalità di controllo.

La modifica di tale destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale.

- 3 Il P.R.G.C. individua cartograficamente le seguenti classi di intervento:
  - a, "Area centrale" (area residenziale della città di 1° classe);
  - b, area residenziale della città di 2° classe;
  - c, area residenziale della città di 3° classe;
  - d, area residenziale dei sobborghi di 1° classe;
  - e, area residenziale dei sobborghi di 2° classe;
  - f, area residenziale dei sobborghi di 3° classe.
- 4 L'attuazione del P.R.G.C. nelle citate aree avviene secondo le specifiche indicazioni e prescrizioni di cui agli articoli successivi.
- 5 Sono in ogni caso ammessi i seguenti interventi:
  - a) su impianti ed attrezzature esistenti e ricadenti in aree residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia nonché quanto previsto dal successivo art.65.
  - b) su edifici, impianti e attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive o artigianali esistenti e ricadenti in aree a destinazione residenziale con esclusione dell' "area Centrale Storica" di cui al succ. art.34 sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo ristrutturazione o ampliamento non superiore al 50% della superficie utile legittimamente esistente alla data di adozione del P.R.G.C. fino ad un rapporto massimo di copertura del 60% dell'area di proprietà ovvero se superato senza aumento di superficie coperta ed a condizione che le attività svolte non comportino forme di deterioramento ambientale e comunque fatte salve le limitazioni previste dal successivo articolo 34.
- 6 Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma sono concessi "una-tantum".

#### Articolo 34

#### *"Area Centrale Storica" (Area residenziale della città di 1° classe)*

"La porzione del centro abitato attualmente denominato "Area centrale storica" è da intendere a tutti gli effetti assimilabile agli *insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale...*di cui al punto 1), comma 1., art.24 della l. r. 5677 e s.m., ed è pertanto a tale articolo di legge che la disciplina urbanistica dovrà comunque fare riferimento".

- 1 E' denominata "Area Centrale" (area residenziale della città di 1° classe) (assimilabili alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M.1444/68) la parte del territorio comunale delimitata dai seguenti assi viari: Lungo Tanaro Solferino, Spalto Rovereto, Spalto Marengo, Via Claro, Via 1821, Corso Lamarmora, Piazza Valfrè, Corso 100 cannoni, Via Montebello, Corso Teresio Borsalino, Spalto Borgoglio.

All'interno di detta area si individuano le aree, gli edifici o parti di edifici considerati beni culturali – ambientali di valore storico – artistico ai sensi dell'art. 24 L.R .56/77, nonché quelli vincolati ai sensi dell'art 136 e dell'art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.°137

- 2 In detta area nei nuovi interventi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso del suolo:
- a) residenza;
  - b) case-albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
  - c) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti commerciali riconosciuti nell'area centrale dagli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;
  - d) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
  - e) locali per lo svago e il divertimento in sede propria;
  - f) autorimesse e parcheggi e garage di uso pubblico e privato;
  - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
  - h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato;
  - i) servizi sociali e culturali di interesse generale;
  - j) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale;
  - k) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
  - l) attrezzature a carattere religioso.
- 3 La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazioni di cui alla lettera g) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e le modalità di controllo.
- La modifica di tale destinazione d'uso nell'ambito dell'attività produttiva o di servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale sentiti gli organi di decentramento.
- 4 Le modificazioni delle destinazioni d'uso nell'area residenziale di 1° classe sono soggette a specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale nei limiti delle compatibilità del presente articolo ed in subordine alle indicazioni contenute nell'apposito elaborato costituente parte integrante del presente articolo, denominato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale".
- In queste aree sono ammessi i cambi di destinazione d'uso, oltre il 2° piano fuori terra fino a 700 mc e senza opere edilizie e laddove non diversamente normato nel succitato elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" anche al primo e al secondo piano fuori terra.
- Modificazioni delle destinazioni d'uso con interventi edilizi o superiori a tali dimensioni nel caso in cui interessino l'intero edificio saranno ammessi con SUE ; diversamente saranno autorizzati con permesso di costruire anche convenzionato.
- L'area centrale viene identificata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L.457/78.

In questa area il P.R.G.C. si attua per intervento diretto ad eccezione dei comparti di recupero che sono indicati per i quali è obbligatorio il Piano di Recupero ex articolo 41 bis della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque individuare ulteriori comparti per i quali sarà obbligatorio il preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo – Piano di Recupero" a carattere pubblico o privato secondo le indicazioni del programma stesso, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.C.

5 I tipi di intervento edilizio ammessi sono:

a) con provvedimento autorizzativo a norma del DPR n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e del Titolo VI della L.R. 05.12.1977 n.° 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i.

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia: ove essa riguardi edifici di categoria A e B non è ammessa demolizione e ricostruzione; ove essa riguardi edifici di categoria C è ammessa la demolizione e ricostruzione senza modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e con eventuale completamento e la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti; ove essa riguardi edifici di categoria N di cui all'Allegato 1 delle Norme, e ammessa la demolizione ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, nel rispetto delle schede che sono inderogabili;
- nuova edificazione o completamento edilizio del tessuto urbano;

b) con "Strumento Urbanistico Esecutivo" ovvero Piano di recupero ai sensi dell'art.41 bis L.R.56/77 preventivo:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Fatti salvi gli interventi su edifici di interesse storico e/o ambientale, di cui alle categorie A,B, N Allegato 1 delle Norme, la demolizione degli edifici o parte di essi è ammessa al fine della diminuzione della densità edilizia esistente o, in alternativa, del miglior posizionamento dell'edificio rispetto alla viabilità anche pedonale. In tali casi è ammessa la ricostruzione anche non fedele.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) sono sempre assoggettati al parere preventivo della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m

A parziale correzione di quanto riportato a pag. 1 dell'elaborato di Piano "Allegato 1 – Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" si precisa che sono da ritenersi aggiunti ai tipi di interventi ammessi per le categorie A e B anche la ristrutturazione edilizia ed il cambio di destinazione d'uso.

5bis Debbono essere sottoposti all'esame della "Commissione Locale per il paesaggio" tutti gli interventi relativi agli edifici :

- di cui all'art 24 L.R. 56/77 (categoria A, B Allegato 1 delle Norme), che coinvolgono integralmente l'immobile, implicino un significativo cambio d'uso dello stesso e delle pertinenze o eccedano il restauro ed il risanamento conservativo anche solo per porzioni dello stesso;
- di cui alla categoria N Allegato 1 delle Norme ove l'intervento ecceda la ristrutturazione edilizia e/o preveda il cambio d'uso che coinvolge l'intera unità di intervento;
- di cui alla categoria C allegato 1 delle Norme ove l'intervento preveda nuove costruzioni di cui al successivo comma 6 e/o demolizioni con ricostruzioni.

6 Al fine di garantire che ad intervento edilizio effettuato siano rispettati i caratteri urbanistici ed edilizi indicati dal P.R.G.C. gli interventi di attuazione dovranno rispettare i seguenti indici e parametri salvo particolari prescrizioni previste dalle presenti 'Norme di Attuazione' per le aree ad edificabilità controllata:

#### A. - INTERVENTO DIRETTO

Gli interventi ammessi sono indicati, per ogni singolo fabbricato, nello specifico elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" e possono essere modificati unicamente attraverso le procedure di cui alla lettera f), comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e per eventuali ampliamenti, ove tali interventi sono espressamente ammessi dall'allegato 1 alle presenti Norme, dovranno essere osservati i seguenti parametri:-  
indice di fabbricazione massimo consentito: 4,8 mc/mq.

- rapporto di copertura massimo: 45%
- altezza degli edifici: ml.14,50 massima:

In ogni caso il nuovo intervento dovrà tenere conto del numero medio dei piani della cortina edilizia nella quale è inserito e pertanto l'altezza di cui sopra potrà subire anche sensibili riduzioni.

#### B. - CON STRUMENTO ESECUTIVO

Il P.R.G.C. norma le aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero).

Scopo di tali piani è quello di disciplinare gli interventi di recupero, di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, definendo le caratteristiche degli interventi secondo gli indici ed i parametri

del presente articolo, fermo restando il fatto che non potranno essere ammessi interventi non conservativi sugli edifici per i quali l'intervento massimo consentito è il restauro e risanamento conservativo.

Le aree sottoposte a "Strumento Urbanistico Esecutivo" sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- ristrutturazione edilizia: gli interventi potranno conservare la volumetria o la superficie utile esistente.
- demolizione e ricostruzione: se riferita all'intero edificio è ammessa unicamente ove prevista nello specifico elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale o per comprovate ragioni di carattere statico ed alle condizioni di cui al precedente comma 5; ove non diversamente disposto dalle specifiche schede di intervento, dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 4,8 mc./mq., il rapporto di copertura massimo pari al 45% e altezza massima degli edifici da definirsi in sede di Strumento urbanistico esecutivo sottoposto al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della l.r. 56/77 e s.m.
- per gli immobili, aree ed edifici ricadenti nell'ambito delle zone di recupero specificatamente individuate e non assoggettati al piano di recupero o per quelli ove il piano di recupero non sia stato approvato entro tre anni dalla individuazione ovvero la deliberazione di approvazione non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione come stabilito al terzo comma dell'articolo 13 lettera a) b) c) d) della Legge n.56/77 e successive modifiche e integrazioni.

In ogni caso, gli interventi dovranno osservare le prescrizioni e le indicazioni definite dal successivo articolo 62, lettera d.

- 7 Nell'area residenziale centrale per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà la esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, copertura, infissi, eccetera) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, e fatte salve le indicazioni di intervento di cui all'allegato 1 delle Norme "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale", l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti

- 8 Gli interventi edilizi sugli immobili ricadenti nella categoria N devono essere preordinati alla tutela ambientale. In particolare è fatto obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione ed aumento delle aree libere con eliminazione delle costruzioni deturpanti;
  - b) salvaguardia di tutte le essenze arboree esistenti;
  - c) utilizzo di tecniche e materiali di tipo tradizionale;
  - d) mantenimento e restauro dell'apparato decorativo esistente;
  - e) mantenimento della linea del cornicione con possibilità di sopraelevazione della stessa, entro il limite massimo di 50 cm, esclusivamente per giustificate ragioni connesse all'adeguamento delle quote interne degli orizzontamenti, sempre nel rispetto di una dimostrata coerenza progettuale nell'inserimento dell'intervento nel contesto. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale;
  - f) mantenimento delle strutture murarie portanti con l'esclusione di puntuali, parziali e giustificate operazioni di sostituzione ammissibili esclusivamente in presenza di accertate e documentate instabilità statiche;
  - g) mantenimento dell'assetto dei sistemi distributivi interni ed dell'articolazione delle scale con la possibilità di modifica solo in presenza di giustificate ragioni di sicurezza o di adeguamento funzionale non diversamente risolubile e per i soli edifici di categoria N. Tali modifiche possono prevedere anche la realizzazione di vani scala diversamente localizzati ove la modifica non implichi alterazione e/o perdita di leggibilità della struttura originaria dell'immobile. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale.

## Articolo 35

### *Aree residenziali della città di 2° classe*

- 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.
- In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
- a) residenza;
  - b) servizi sociali e culturali o di interesse generale;
  - c) attrezzature di interesse comune;
  - d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori

indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;

- e) attrezzature a carattere religioso;
  - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
  - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
  - h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
  - i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
  - j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
  - k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;
  - l) case-albergo, pensioni, alberghi;
  - m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.
- 2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.
- 3 La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.
- In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.
- 4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:
- indice di fabbricabilità fondiaria If, 3,00 mc./mq.
  - altezza massima degli edifici ml 25,00
  - rapporto di copertura non superiore al 45%
- In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.
- La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri urbanizzativi dovuti.
- Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo"



preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

- 5 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.
- 6 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

#### Articolo 35 bis

#### *Aree residenziali della città di 3° classe*

- 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti in via di completamento e con problematiche operative a seguito degli eventi alluvionali.  
In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) residenza;
  - b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;
  - c) attrezzature di interesse comune;
  - d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563- 13414 del 29/10/99 e s.m.i;
  - e) attrezzature a carattere religioso;
  - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
  - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
  - h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
  - i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
  - j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
  - k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;
  - l) case-albergo, pensioni, alberghi;
  - m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

3 La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.

4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 2,00 mc.mq.
- altezza massima degli edifici ml.10,50
- rapporto di copertura non superiore al 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scemputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45% l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 In ogni caso gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi ai disposti del successivo articolo 51.

6 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti possono recuperare le superfici utili lorde esistenti all'attuale piano terreno e/o rialzato, anche in deroga agli indici e parametri di piano per compiere sopraelevazioni e ampliamenti e a condizione che vengano escluse le destinazioni residenziali o con permanenza di persone a quote inferiori a quelle prescritte dall'articolo 51.

7 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 3° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.

8 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

- 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nel sobborgo di Spinetta Marengo.  
In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) Residenza
  - b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale
  - c) attrezzature di interesse comune
  - d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563- 13414 del 29/10/99 e s.m.i;
  - e) attrezzature a carattere religioso
  - f) ristoranti, bar, locali di divertimento
  - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel)
  - h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato
  - i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private
  - j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione
  - k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria
  - l) case-albergo, pensioni, alberghi
  - m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.
- 2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare, e le modalità di controllo.
- 3 La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.  
In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona.

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

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 1,5 mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml.10,50
- rapporto massimo di copertura 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scemuto degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

## Articolo 37

### *Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe*

1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nei sobborghi comunali di San Michele e Casalbagliano.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale
- c) attrezzature di interesse comune
- d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;
- e) attrezzature a carattere religioso
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento
- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel)
- h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato
- i) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione
- j) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria
- k) case-albergo, pensioni, alberghi
- l) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

2 La realizzazione di edifici con destinazione di cui alla lettera g) e h) del

presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare, e le modalità di controllo.

- 3 La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona.

- 4 In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If. 1,2 mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml.10,50
- rapporto massimo di copertura 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 35%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri saranno definiti dal successivo articolo 64.

- 5 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

- 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nei sobborghi comunali di Valmadonna, Cabanette, Cantalupo, Cascinagrossa, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Nuovo, San Giuliano Vecchio, Valle San Bartolomeo e Villa del Foro.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
  - b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;
  - c) attrezzature di interesse comune;
  - d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;
  - e) attrezzature a carattere religioso;
  - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
  - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
  - h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
  - i) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
  - j) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria
  - k) case-albergo, pensioni, alberghi;
  - l) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.
- 2 La realizzazione di edifici con destinazione di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare, e le modalità di controllo.
- 3 La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale.
- In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona.

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

- indice di fabbricabilità fondiaria If. 1,00mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml.10,50
- rapporto massimo di copertura 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

## Articolo 38

### *Nuclei residenziali in aree agricole*

1 Il P.R.G.C. individua i principali insediamenti residenziali sorti nel tempo in aree agricole a margine degli assi viari e definisce tali insediamenti e le aree come "nuclei residenziali in aree agricole".

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) attrezzature di interesse comune
- c) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento anche in sede propria
- e) artigianato di servizio per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel).

2 La realizzazione degli edifici di cui alla lettera e) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, la lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e le modalità di controllo.

3 La modifica di tali destinazioni d'uso nell'ambito delle attività produttive è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.

E' ammesso il cambio delle destinazioni d'uso nel rispetto delle destinazioni precedentemente elencate.

I tipi di interventi ammessi sono quelli previsti dall'articolo 13, della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni mediante concessione edilizia.

4 In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 0,4 mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml.7,50
- rapporto di copertura non superiore al 35%.

5 E' possibile comunque ampliare ogni singola abitazione esistente alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' e per una sola volta, nella misura massima di 25 mq. di superficie utile anche in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria di cui sopra.



## Capo IV AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

### Articolo 39

#### *Aree per attività produttive*

- 1 Le aree per attività produttive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse specificatamente le attività industriali, artigianali e di deposito in sede propria. In tali aree oltre alla specifica destinazione produttiva sono comprese in quanto compatibili le utilizzazioni a queste strettamente connesse.  
Tali aree sono graficamente rappresentate nelle planimetrie del P.R.G.C. quali:
  - aree per insediamenti industriali
  - aree per insediamenti artigianali e di deposito
  - aree per insediamenti per la logistica
  - aree per attività produttive e depositi a destinazione temporanea.
- 2 Le aree per attività produttive comprendono tutte le attività industriali, artigianali e per la logistica in sede propria.
- 3 Tra gli usi industriali e artigianali il P.R.G.C. comprende oltre la specifica destinazione produttiva le utilizzazioni a queste strettamente connesse.  
In particolare in tali zone sono consentiti:
  - a) insediamenti di strutture e impianti industriali, per la logistica ed artigianali di nuovo impianto;
  - b) abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili destinate ad attività produttiva e comunque con il rispetto dei seguenti limiti volumetrici:
    - fino a 5.000 mq. di proprietà fondiaria: 0,2 mc./mq.;
    - da 5.000 mq. a 10.000 mq. di proprietà fondiaria:  
0,08 mc./mq. oltre la massima volumetria di cui al punto precedente;
    - oltre i 10.000 mq. di proprietà fondiaria:  
1.600 mc. complessivi;a norma dell'art. 26 comma 1° lettera f bis della l.r. 56/1977 e s.m.i. sarà possibile edificare una unità abitativa a servizio di ogni insediamento artigianale o industriale vincolandola all'unità produttiva con atto notarile di pertinenzialità.
  - c) uffici connessi agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;
- 4 Sono inoltre da considerarsi ammissibili le seguenti destinazioni:
  - a) attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari

- b) impianti, attrezzature, depositi, piattaforme logistiche ed attività collegate;
- c) depositi di oli minerali e gas liquidi;
- d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250, compresi quelli previsti all'articolo 5, commi 5 e 6, D.C.R. 563- 13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D. Lgs. 114/98.
- e) esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D.Lgs. n. 114/98 e L.R. n. 28/99 e s.m. e i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali come definite dagli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio. Gli insediamenti ammessi potranno essere integrati con tutte le destinazioni di cui al presente articolo e con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e di servizi;
- f) servizi di interesse comprensoriale, generale e locale, quali: centro congressi e strutture ricettive collegate, fiere e strutture ricettive collegate, istituti di ricerca, università e strutture ricettive collegate, strutture per lo svago ed il divertimento;
- g) edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- h) deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali.

In relazione alle esigenze di riordino degli insediamenti esistenti, alle previsioni di sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di deposito, il P.R.G.C. individua le classi di aree ed edifici di cui ai seguenti articoli 40, 41, 42.

- 5 Sono in ogni caso ammessi i seguenti interventi:  
su impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile legittimamente esistente alla data di adozione del P.R.G.C., fino ad un rapporto massimo di copertura del 60% ovvero, se superiore senza aumento di superficie coperta.
- 6 Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma sono concessi "unatantum".
- 7 Nella predisposizione degli S.U.E. sostenuti da finanziamenti pubblici la normativa esecutiva dovrà essere finalizzata alla realizzazione di aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA).
- 8 Le soluzioni viarie e di accesso alle aree produttive, con insediamenti integrati a differente vocazione, dovranno perseguire obiettivi comuni e tenere conto delle specificità di movimentazione e di servizio delle realtà esistenti e di quelle possibili. Gli eventuali strumenti di pianificazione

esecutiva elaborabili su tali aree dovranno cogliere le caratteristiche dell'esistente e gli indirizzi previsionali adottati.

## Articolo 40

### *Aree per insediamenti industriali*

1. Sono considerate aree per insediamenti industriali di nuovo impianto tutte quelle individuate cartograficamente.
2. Destinazione d'uso: quelle del precedente articolo 39 delle presenti 'Norme di Attuazione', compresi esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D.Lgs. n.° 114/98 e L.R. n. 28/99 e s.m. e i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali.  
Strumento di intervento: "Strumento Urbanistico Esecutivo" esclusi i casi di ampliamenti e di opere necessarie all'adeguamento dell'impianto produttivo esistente alle disposizioni di carattere legislativo in materia di riduzione dei fattori inquinanti, che s'intendono soggetti ad intervento diretto.  
Modalità di intervento:  
parametri urbanistici:
  - Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:
    - a) per i punti a, b, c, dell'articolo 39 una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:
      - 5% per servizi sociali;
      - 5% per aree verdi;
      - 10% per parcheggi.
    - Indice di utilizzazione territoriale Ut, 0,6mq./mq.
  - parametri edilizi:
    - indice di utilizzazione fondiaria Uf, 0,8 mq./mq.
    - rapporto di copertura Rc, 60% della superficie fondiaria;
    - distanza minima dai confini circostanti:
      - ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti;
    - distanza minima dalle strade interne: ml.5 salvo diverse disposizioni dello "Strumento Urbanistico Esecutivo".
    - distanza minima dalle strade principali: m. 10 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m..
3. Per quanto riguarda l'area per insediamenti produttivi denominata D8 si dovrà, in sede di predisposizione dello S.U.E., predisporre un idoneo studio ambientale secondo le indicazioni definite dall'Organo tecnico Comunale (vedasi D.D. n.° 1429 del 09/10/2020) che ha verificato e deciso la non assoggettabilità della Variante 2020 alla fase di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e precisamente
  - a) devono essere imposti per la nuova zona industriale D8, requisiti qualitativi per l'assegnazione dei lotti ad aziende non inquinanti.
  - b) l'area di interferenza tra la nuova zona industriale D8 e la zona di rispetto allargata del pozzo idropotabile Rana, come definita dalla Regione Piemonte con Determinazione n. 230 del 31/10/2010, deve risultare inedificabile e all'interno della stessa potranno essere realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree verdi, opera a rete).

- c) in ambito convenzionale di SUE dovranno essere previste opere di compensazione ambientale e di minimizzazione paesaggistica con approfondimenti sul rapporto con il bordo urbano e periurbano del sobborgo di Spinetta Marengo.
- In sede di strumento urbanistico esecutivo e in fase di insediamento delle singole nuove attività nel rispetto dei documenti programmatori a seguito dell'adesione della Città di Alessandria al Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors) con realizzazione del PAES e PAESC, devono essere recepite le seguenti prescrizioni:
  - Adozione di soluzioni tecniche che consentano di mitigare gli scenari rispetto ai fenomeni di isola di calore - aumento della temperatura – previo isolamento delle strutture con assorbimento e drenaggio controllato delle acque meteoriche
  - Adozione delle misure di cui al protocollo degli Acquisti Pubblici Ecologici (APE) ed ai Criteri Minimi Ambientali (CAM) ministeriali riferite principalmente alle progettazioni delle aree da cedere al Comune e su quelle da assoggettare ad uso pubblico.
  - Realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che propongano un “approccio di cluster”, e caratterizzate dall'applicazione di principi riconducibili all'ecologia industriale o all'adozione di sistemi di gestione ambientale d'area (rif.to L.R. 22 novembre 2004, n. 34 “Interventi per lo sviluppo delle attività produttive”, Deliberazione di Giunta regionale 28 luglio 2009, n. 30 – 11858 “Adozione delle Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate”).
4. Nel caso di piani già approvati (P.I.P. - P.E.C.) per l'attuazione degli interventi di ristrutturazione o di completamento si fa riferimento alle norme tecniche approvate dai piani stessi.

#### Articolo 40 bis

#### *Aree per insediamenti per la logistica*

Sono considerate aree per la logistica di nuovo impianto tutte quelle individuate cartograficamente con la lettera L.

Destinazione d'uso: realizzazione di piattaforma produttiva - logistica: per piattaforma logistica s'intende un'area integrata con il sistema produttivo di trasporto intermodale, ove alle operazioni di carico e scarico dei container possano essere affiancate le attività di lavorazione e trasformazione ad esse connesse (es. confezionamento, etichettatura, assemblaggio, controllo di qualità, imballaggio dei prodotti, ecc.). Essa comprenderà pertanto, uffici, magazzini, servizi gestionali, mense e ristorazione – alloggi per la custodia, servizi informativi e telematici ma anche attività di trasformazione delle merci scaricate in prodotti da avviare ai mercati.

Strumento di intervento: "Strumento Urbanistico Esecutivo" esclusi i casi di limitati ampliamenti e di opere necessarie all'adeguamento dell'impianto produttivo esistente alle disposizioni di carattere legislativo in materia di riduzione dei fattori inquinanti, che s'intendono soggetti ad intervento diretto.

Modalità di intervento: parametri urbanistici:

- Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:

- per i punti a, b, c, dell'articolo 39 una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:

5% per servizi sociali;

5% per aree verdi;

10% per parcheggi.

- Indice di utilizzazione territoriale Ut, 0,5 mq./mq.

parametri edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 0,7 mq./mq.

- rapporto di copertura Rc, 50% della superficie fondiaria;

- distanza minima dai confini circostanti:

ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti;

- distanza minima dalle strade interne: ml.5,00 salvo diverse disposizioni dello "Strumento Urbanistico Esecutivo".

- distanza minima dalle strade principali: m. 10,00 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m..

- Le previsioni di carattere viario interferenti con la viabilità esistente dovranno essere definite in sede di progettazione dello strumento urbanistico esecutivo e se necessario, potranno costituire Variante di PRG formata ed approvata nelle forme e con le modalità dovute.

- Le aree per logistica potranno essere individuate anche all'interno di aree produttive con variazione urbanistica da approvare ai sensi dell'art. 17

12 ° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. tenuto conto degli indici e di quanto previsto all'interno del presente articolo.

- 1 In tali aree gli interventi debbono essere volti al conseguimento di un più razionale assetto delle aree compromesse da preesistenti insediamenti ed al completamento di aree ancora libere, intercluse e di frangia.
- 2 Sono consentiti interventi di completamento e di ristrutturazione edilizia compatibile con le destinazioni d'uso della zona nonché di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica.

Destinazione d'uso: quelle del precedente articolo 39 delle presenti 'Norme di Attuazione'.

Strumenti di intervento:

- a, Permesso di Costruire per aree d'intervento inferiori a 20.000 mq.;
- b, "Strumento Urbanistico Esecutivo" per aree d'intervento superiori a 20.000 mq.

Modalità di intervento, parametri urbanistici:

- Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:
  - a) per i punti a, b, c, dell'articolo 39 una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:
    - 5% per servizi sociali;
    - 5% per aree verdi;
    - 10% per parcheggi;
- Indice di utilizzazione territoriale Ut, 0,6mq./mq.

Modalità di intervento, parametri edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 0,8 mq./mq.;
- rapporto di copertura Rc, 60% della superficie fondiaria;
- distanza minima dai confini circostanti:
  - ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti;
- distanza minima dalle strade interne: ml.5 salvo diverse disposizioni dello "Strumento Urbanistico Esecutivo";
- distanza minima dalle strade principali: m. 10 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m..

- 1 In tali aree il P.R.G.C. prevede, fino alla cessazione dell'attività, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nel precedente articolo 39. Sono altresì consentiti unicamente alle attività non nocive né moleste gli ampliamenti degli impianti esistenti nella misura massima del 50% della superficie esistente, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21.2 l.r. 56/77 e s.m.i. in materia di servizi alle attività produttive.
- 2 In caso di trasferimento, le modalità operative sono soggette a specifica convenzione a norma dell'art. 53 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3 Il riuso degli immobili a cessata attività produttiva avviene esclusivamente a mezzo di "Strumento Urbanistico Esecutivo" secondo le modalità di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, che disciplinerà la trasformazione dell'area dall'attuale destinazione alla destinazione conforme alle prevalenti utilizzazioni territoriali della zona circostante. Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo dovrà garantire il reperimento delle aree per servizi nella misura dovuta a seconda della destinazione d'uso in previsione, con l'esclusione della possibilità di monetizzare le quote relative ai parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico.

Le tavole di piano individuano le aree di danno, di esclusione e di osservazione oltre alle relative categorie di effetti del Rischio di Incidente Rilevante per le aziende insediate nel territorio comunale (D.P.R. 175/88, D.Lgs. 334/99, D.M. 09.05.2004 e delle "linee guida" ai sensi Delibera di Giunta n.20-13359 del 22/02/2010) come definite dall'elaborato tecnico RIR adottato con D.C.C. 140 del 14/07/2010 ed elaborato ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e del D.Lgs 334/99 artt. 6 e 8 e successive modifiche.

Nelle tavole di piano sono riportate, dalla più interna alla più esterna, le seguenti perimetrazioni:

- Campo di letalità: sono le aree comprese all'interno della circonferenza rappresentata graficamente con linea spessa continua, tali zone coincidono con le aree contenute all'interno del perimetro dello stabilimento industriale;
- Campo danni irreversibili: sono le aree comprese fra la circonferenza del campo di letalità e quella del campo danni irreversibili rappresentata graficamente con linea sottile a tratteggio alternato tratto-punto;

- Campo "aree di Esclusione": sono le aree comprese fra la circonferenza del campo danni irreversibili e quella del campo aree di esclusione rappresentata graficamente con linea continua;
- Campo "aree di Osservazione": sono le aree comprese fra la circonferenza del campo "aree di Esclusione" e quella del campo "aree di Osservazione" rappresentata graficamente con linea sottile tratteggiata.
- All'interno delle aree di danno (Campo di letalità e Campo danni irreversibili), sono ammessi gli interventi che, nel rispetto delle disposizioni di piano stabilite per le aree normative cui appartengono, risultino compatibili con le "categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti", indicate nella "planimetria di sintesi" dell'elaborato tecnico RIR.

### Aree di Esclusione

Il PRG prevede i seguenti obblighi:

- a. vincoli connessi alla destinazione d'uso:
  - non sono ammesse modificazioni di destinazione d'uso che determinano un aumento di carico antropico;
  - non sono ammesse le categorie territoriali A e B di cui tabella 1 estratta dal DM 9 maggio 2001:
- a.1 nel caso di attività produttive che detengono sostanze tossiche e/o infiammabili (in quantitativi tali da rientrare nella categoria Attività Sottosoglia Seveso) con densità relativa all'aria  $> 1$  (gas densi), devono essere predisposti sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati nonchè l'obbligo di localizzare le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.)
- a.2 nel caso di edifici confinanti con le Attività Seveso e attività Sottosoglia Seveso è posto obbligo di:
  - 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, con l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m e predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
- a.3 nel caso di insediamento di nuove attività o di completamento deve essere garantita la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva, un'adeguata viabilità interna, nonchè l'obbligo di dotare l'area di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).



- b. vincoli gestionali:
- obblighi di predisporre un piano di emergenza interno all'attività produttiva ed effettuare prove periodiche di evacuazione secondo le metodiche previste dal Piano di Emergenza Esterno.
- c. vincoli progettuali:
- garantire una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni;
  - qualora le attività produttive insediate detengano sostanze tossiche (in quantitativi tali da rientrare nella categoria delle Attività Seveso o attività Sottosoglia Seveso), dotare tutti gli edifici presenti di un sistema di ventilazione e condizionamento con sistema automatico di blocco in emergenza che permetta, in caso di rilascio e conseguente formazione di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni per evitare l'immissione di aria contaminata.

#### Area di Osservazione

Il PRG prevede i seguenti obblighi:

- predisporre un piano di emergenza esterna ovvero di protezione civile per la gestione del rischio industriale evitando di sovraccaricare la viabilità esistente con mezzi pesanti, ma destinando al traffico pesante arterie dedicate che siano esterne ai nuclei più urbanizzati.

Le aziende a Rischio di Incidente Rilevante esistenti nel territorio comunale, potranno essere oggetto di interventi diversi dalla manutenzione soltanto ove risulti, da apposito studio a corredo della richiesta di intervento proposto come aggiornamento della dichiarazione del gestore un contenimento delle aree di danno entro limiti riportati dalle vigenti tavole di PRGC.

Nelle aree circostanti tali aziende dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni del Piano di Emergenza Esterno, predisposto ai sensi dell'art. 20 del DLgs 334/99 e approvato dal Prefetto di Alessandria.

## Capo IV bis AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE

### Articolo 43

#### *Aree per attività commerciali*

- 1 Le aree per attività commerciali comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse specificatamente le attività di commercio al dettaglio o all'ingrosso in sede propria.
- 2 In tali aree, gli interventi edilizi compresi e non in addensamenti o localizzazioni commerciali ai sensi degli indirizzi e Criteri Comunali sul Commercio sono assoggettati ai seguenti indici e parametri:
  - indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,6$  mq/mq.;
  - rapporto di copertura = 50% della superficie fondiaria;
  - distanze dai confini ml.10,00 o in aderenza previo accordo con il confinante;
  - distanze minime dalle strade ml.5,00 salvo diversa disposizione dello "Strumento Urbanistico Esecutivo".
- 3 Ai sensi dell'articolo 26, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i., per gli insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq. 4.000 e mq. 8.000, il rilascio del provvedimento autorizzativo a norma del DPR n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e del Titolo VI della L.R. 05.12.1977 n.° 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinti comma, L.R. 56/77 e s.m.i., ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri comunali in materia di commercio.  
Nel caso di insediamenti commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000, il rilascio del provvedimento autorizzativo a norma del DPR n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e del Titolo VI della L.R. 05.12.1977 n.° 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i., è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri comunali in materia di Commercio.  
In entrambi i casi la convenzione definisce le modalità d'intervento, i tempi e le garanzie da prestare, nonché quanto previsto dall'articolo 26, comma 9 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 4 Dovrà in ogni caso essere garantita una superficie minima da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a quella specificata dall'art. 32 quinquies delle presenti norme o a quella risultante dall'applicazione degli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio.
- 5 Le autorizzazioni relative agli esercizi commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione

urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

- 6 In caso di riduzione delle superfici commerciali insediate il loro riuso è ammesso con destinazioni d'uso a servizi alle persone o alle attività compatibili con la residenza in genere e/o di carattere sociale, ivi comprese le attività ricettive.

Il cambio di destinazione d'uso dovrà avvenire comunque con titolo autorizzativo oneroso e previo convenzionamento con l'Amministrazione Pubblica che definisca la tipologia e la modalità del servizio reso.

- 7 All'interno delle aree specificatamente commerciali oltre alla preminente destinazione commerciale sono consentite anche destinazioni a carattere residenziale, direzionale con i relativi standards di servizio.

## Articolo 44

### *Aree per attività direzionali*

- 1 Le aree per attività direzionali comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici e privati;
- servizi di carattere pubblico;
- attrezzature di interesse comune
- uffici per attività di servizio sia pubblici che privati;
- residenze
- centri direzionali e di servizi.

- esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

- 2 Gli interventi di attuazione devono rispettare i seguenti indici e parametri ove non diversamente disposto da "Strumento Urbanistico Esecutivo":

- indice di utilizzazione fondiaria, Uf.: 0,6 mq/mq;
- rapporto di copertura, Rc: 45%;
- h massima 24 ml.;
- ml.10 distanza dai confini ovvero a confine con parete non finestrata;
- ml.5 dalle strade.

- 3 Dovrà in ogni caso essere garantita una superficie minima da destinare a parcheggio non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento che potrà essere realizzata anche su più piani, in apposite attrezzature interrato e a piano terra.

- 4 Nel caso l'area disciplinata dal presente articolo sia collocata all'interno dell'area centrale gli interventi ammessi sono indicati, per ogni singolo fabbricato, nello specifico elaborato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale" e sono disciplinati dai punti 6A e 6B di cui al precedente art. 34.
- 5 Il riuso degli immobili a cessata attività direzionale avviene esclusivamente a mezzo di "Strumento Urbanistico Esecutivo"(P. di R. o P.E.C.) secondo le modalità di cui agli articoli 41, 43 e 44 della Legge Regionale n. 56/77 e s. m. e i., che disciplinerà la trasformazione dell'area dalla destinazione in essere alla destinazione conforme alle prevalenti utilizzazioni territoriali della zona circostante. Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo dovrà garantire il reperimento delle aree per servizi nella misura dovuta a seconda della destinazione d'uso in previsione, con la possibilità nel caso in cui queste ultime non siano reperibili nel lotto oggetto di intervento, di monetizzare le quote relative ai parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico ai sensi del precedente articolo 32 quinquies, punto 5, lettera d.

- 1 Le aree per attività turistico ricettive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni ed attrezzature:
  - attrezzature ricettive quali: alberghi, motels, ostelli, campeggi, e/o assimilabili a quanto definito dalla normativa di riferimento;
  - attrezzature di servizio quali: bar, ristoranti, teatri, social housing (per una percentuale non superiore al 30% della potenzialità edificatoria dell'area), centri tematici, sale da ballo, ritrovi, e/o assimilabili a quanto definito dalla normativa di riferimento;
  - attrezzature residenziali quali: social housing, residenze per anziani, in misura non superiore al 30 % della potenzialità teorica dell'area;
  - attrezzature per lo svago, e lo sport quali: piscine, campi sportivi, attrezzature per il tempo libero, e/o assimilabili a quanto definito dalla normativa di riferimento;
  - attrezzature per attività culturali e di interesse comune, centri di incontro, locali per conferenze, riunioni, esposizioni temporanee, e/o assimilabili a quanto definito dalla normativa di riferimento;
  - esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.
- 2 Queste aree per interventi di nuovo impianto sono soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo", che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri :
  - indice di utilizzazione territoriali, Ut: 0,6 mq./mq.
  - indice di utilizzazione fondiaria, Uf: 0,8 mq./mq.
  - rapporto di copertura, Rc: 45%
  - h massima 24 ml.
  - ml.10 distanza dai confini ovvero a confine con parete cieca
  - ml.5 dalle strade salvo diversa disposizione dello "Strumento Urbanistico Esecutivo".
- 3 Nel caso l'area disciplinata dal presente articolo sia collocata all'interno dell'area centrale gli interventi ammessi sono indicati, per ogni singolo fabbricato, nello specifico elaborato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale" e sono disciplinati dai punti 6A e 6B di cui al precedente art. 34.

## Capo V AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

### Articolo 45

#### *Aree destinate alle attività agricole*

- 1 Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi:
  - a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) nuove costruzioni destinate ad abitazioni di comprovata funzionalità alla conduzione dei fondi nei limiti di cui ai successivi indici e parametri;
  - c) la realizzazione di strutture e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'articolo 12 Legge 9 maggio 1975, n.153.  
E' ammessa, inoltre, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'attività di coltivazione dei fondi o necessari alla conduzione delle aziende agricole;
  - c.1) piccoli ricoveri attrezzi a servizio della conduzione agricola di appezzamenti di superficie non inferiore a 1.000 mq, da realizzare in materiale leggero e agevolmente rimovibile, di superficie non eccedente i 12 mq, con eventuale portico aperto non eccedente 6 mq,, da autorizzare in forma temporanea con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 4° l.r. 56/77 e s.m.i.;
  - d) edifici o impianti di interesse comunale ed intercomunale, impianti a carattere sportivo e ricreativo.
- 2 Il Permesso di costruire relativo a nuove costruzioni destinate ad abitazioni può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:
  - a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legge vigente;
  - b) i soggetti di cui al terzo comma, lettere b) e c) dell'art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i.;
- 3 Il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi di cui ai precedenti commi, ad eccezione del comma 1°, lettere a) e d), è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti:
  - a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc./mq.;
  - b) terreni a seminativo ed a prato permanente o altra coltivazione: 0,02 mc./mq.
- 4 Tali indici di densità fondiaria sono computati esclusivamente per gli edifici adibiti ad abitazione.

5 Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Si richiamano in quanto applicabili, i disposti di cui ai commi 10, 11, 13, 14, 15 dell'articolo 25 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi sui nuclei aziendali esistenti devono essere condotti nel rispetto delle tipologie e dei materiali originali sulla base delle documentazioni di cui all'allegato 3.3 dell'articolo 3.

In ogni caso gli interventi di nuova edificazione di costruzioni al servizio dell'attività agricola ove annesse devono essere realizzati all'esterno del perimetro del vecchio nucleo aziendale come individuato dal citato allegato ovvero deve essere adeguatamente documentato l'inserimento sulla scorta delle caratteristiche tipologiche esistenti.

6 E' consentita la sopraelevazione sino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani a mt.2,70 mantenendo il numero dei p.f.t. esistenti.

Parametri edilizi:

- altezza, H edificio = m.6,50 per la residenza;
- altezze maggiori sono consentite per impianti tecnici funzionali alla conduzione del fondo;
- rapporto di copertura, Rc = 60% del lotto interessato;
- distanze dei fabbricati da strade private: ml. 5,00.

## Articolo 45 bis

### *Aree per attività agricole specializzate*

1 Le aree individuate dal P.R.G.C. sono destinate alle attività agricole di tipo specializzato.

2 In tali aree sono pertanto ammesse , oltre a quanto previsto dal precedente articolo 45, strutture mobili o fisse necessarie allo svolgimento delle specifiche attività con l'osservazione dei seguenti indici e parametri:

- superficie coperta < 70%;
- distanza dai confini: 5,00 m. o a confine con pareti cieche;
- altezza non superiore a ml. 6,50 salvo per gli impianti tecnici funzionali alla conduzione delle specifiche attività.

- 1 I fabbricati residenziali e/o rustici in zona agricola, che alla data di adozione delle presenti NTA, risulteranno inutilizzati od abbandonati, in quanto non più necessari alla conduzione del fondo, o che divenissero tali nel periodo di validità del Piano e sue varianti, potranno essere ristrutturati, mediante permesso di costruire oneroso salvo i casi di cui all'art. 9 della legge 10/77, senza aumento di volume, sia da parte dei proprietari originari che di terzi per essere destinati a residenza o ad attività compatibili con la residenza quali i servizi alle persone, i servizi alle attività, i servizi di interesse generale e le attività turistiche ricettive.
- 2 I fabbricati rustici, potranno essere riutilizzati a servizio del fabbricato residenziale o trasformati in fabbricato residenziale o destinato ad attività compatibili quali i servizi alle persone, i servizi alle attività, i servizi di interesse generale e le attività turistiche ricettive e inoltre in misura non superiore a mq. 100 di superficie utile anche in strutture edilizie distinte del fabbricato principale. Tali interventi sono esclusivamente ammessi su fabbricati rustici esistenti e realizzati prima del 27/1/1977, in tutte le aree agricole o residenziali dei sobborghi di cui agli articoli 36, 37, 37bis, 38.
- 3 Sui fabbricati rustici realizzati in data successiva al 27/1/1977 sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi
- 4 I suddetti fabbricati devono essere già serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, e per il recupero degli stessi devono essere reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall' articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell' articolo 21 della l.r. 56/1977 ; è facoltà dell' Amministrazione Comunale ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico ai sensi dell' articolo 21, comma 4 bis, della l.r. 56/1977 , sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo.
- 5 Il recupero dei suddetti fabbricati non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.
- 6 Gli interventi dovranno comunque essere condotti nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 45, commi 6.
- 7 Nel caso gli edifici oggetto di recupero o riuso siano compresi negli elenchi di cui al successivo art. 49bis dovrà essere osservata la disciplina contenuta nel medesimo articolo.

- 1 Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso extra agricolo in aree agricole individuate sulle tavole di P.R.G.C. o di fatto esistenti alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' sul territorio sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:
  - a) su edifici a destinazione residenziale sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' da ricavarsi prioritariamente in fabbricati rustici annessi. In tali edifici sono



ammesse, ad integrazione della destinazione residenziale, attività a conduzione familiare che non presentino aspetti inquinanti, e per le quali sia dimostrata l'adeguatezza delle infrastrutture urbanizzative, fino alla dimensione di superficie utile lorda non eccedente i 70 mq.

- b) su edifici, impianti e attrezzature destinati ad attività produttive extra-agricole sono consentiti interventi di risanamento, ristrutturazione o ampliamento non superiore al 50% della superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti 'Norme di Attuazione' e fino alla concorrenza della superficie coperta non eccedente il 60% dell'area di proprietà ovvero, se superata, senza aumento di superficie coperta.
  - c) gli ampliamenti di cui al punto b), (per edifici esistenti alla data di approvazione della variante parziale approvata con Delib. C.C. n. 132 del 21/12/2021) sono ammessi anche su aree limitrofe ai lotti interessati con il recupero eventuale di immobili abbandonati nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di carattere normativo definite per le aree interessate.
- 2 Nei suddetti casi il permesso di costruire potrà essere rilasciata una sola volta, e dovrà essere finalizzata a consentire il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso degli edifici esistenti ed il loro adeguamento funzionale o dimensionale se richiesto da motivi aziendali.
- 3 I depositi di olii minerali e gas liquidi, i depositi di relitti e rottami, autodemolizioni e recuperi industriali esistenti seguono le disposizioni di cui agli articoli 72 e 73.cui agli articoli 72 e 73.

## TITOLO IV NORME PARTICOLARI

pag. 73 CAPO I  
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

pag. 111 CAPO II  
ZONE E FASCE DI RISPETTO

pag. 116 CAPO III  
AREE SPECIALI

## Capo I AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

### Articolo 48

#### *Aree ed edifici di interesse storico, ambientale e documentario*

- 1 Il PRGC definisce "aree ed edifici di interesse storico, ambientale e documentario" le parti di territorio comunale caratterizzate da insediamenti che qualificano il tessuto edificato e/o l'ambiente e prescrive specifiche tutele di salvaguardia.
- 2 In particolare il PRGC individua le seguenti categorie di beni da salvaguardare:
  - a, aree ed edifici vincolati ex lege 1 giugno 1939, n.1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o storico";
  - b, aree soggette a vincolo archeologico ex lege 1 giugno 1939 n.1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o storico";
  - c, aree vincolate ex lege 29 giugno 1939 n.1497: "Norme sulla protezione delle bellezze naturali";
  - d, aree ed edifici individuati ex articolo 24 della Legge Regionale 56/77;
  - e, aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario.
- 3 Gli interventi ammessi sono definiti nei successivi articoli delle presenti "Norme di Attuazione".

### Articolo 48 bis

#### *Aree ed edifici vincolati ex legge 1 giugno 1939, n.1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*

- 1 Le aree e gli edifici individuati dal PRGC e contrassegnati nelle "Tavole di Piano" con bollo tondo e numerazione progressiva sono soggette a specifico vincolo al fine di tutelare l'architettura e l'ambiente attraverso un'attenta analisi dei valori storici, delle trasformazioni e degli ampliamenti che nel tempo hanno riplasmato la struttura edilizia originaria.
- 2 Gli interventi ammessi per migliorare l'utilizzazione funzionale e/o le condizioni abitative dell'immobile sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria conforme all'articolo 24, comma 7, della Legge Regionale 56/77;
  - risanamento e restauro conservativo conforme all'articolo 24, comma 8, della Legge Regionale 56/77.
- 3 La concessione o l'autorizzazione è rilasciata su conforme parere della Autorità preposta alla tutela del vincolo.
- 4 In tutte le aree del territorio comunale soggette al presente vincolo i tipi e le modalità di intervento approvate dalla competente Soprintendenza sono ammesse anche se difformi dalle indicazioni di PRGC.

5 Le aree e gli edifici vincolati ex lege 1 giugno 1939, n.1089 "Tutela delle cose di interesse artistico o storico" individuate dal PRGC sono:

Area Centrale: Sezione di Rovereto

- 01 Ex Palazzo del Governatore (Palatium Vetus)  
28, piazza della Libertà;
- 02 Palazzo (Pretorio del Palatium Vetus)  
13, via dei Martiri;
- 03 Palazzo già dal Pozzo  
1, Piazzetta Santa Lucia;
- 05 Palazzo già dei Marchesi Ferrari di Castelnuovo  
10, via Schiavina;
- 06 Porticato della Casa  
68, via Verona;
- 07 Palazzo Vescovile (Palazzo Inviziati)  
1, via Vescovado;
- 08 Chiesa dei Santi Lucia e Paolo  
piazzetta Santa Lucia;
- 09 Chiesa dei Santi Stefano e Martino  
piazza Santo Stefano;
- 10 Ex Caserma Vittorio Emanuele II (Collegio dei Gesuiti)  
19, via Milano, angolo via Verona;
- 11 Chiesa di Santa Maria di Castello e Campanile  
piazza Santa Maria di Castello;
- 12 Ex Convento di Santa Maria di Castello;
- 13 Chiesa della Beata Vergine di Monserrato  
piazzetta del Monserrato;
- 14 Tempio Israelitico  
5/7, via Milano;
- 15 Ex Padiglione Genio Militare  
8, via Arnaldo da Brescia;

Area Centrale: Sezione di Borgoglio

- 16 Palazzo già Conzani  
47, via U. Rattazzi;
- 17 Palazzo degli ex Marchesi Conzani (Palazzetto Conzani)  
12, via A. da Brescia;
- 18 Palazzo Prati (di Rovagnasco)  
24, via Casale;
- 19 Ex Seminario Vescovile  
58, via Vochieri;
- 20 Casa (Laboratorio degli Umiliati)  
17, via Lumelli;
- 21 Chiesa di San Giovanni del Cappuccio  
2, piazza San Rocco (campanile);
- 22 Chiesa di San Rocco e Campanile  
piazza San Rocco;
- 23 Chiesa di San Lorenzo  
via San Lorenzo;
- 24 Chiesa di Sant'Alessandro

- via Alessandro III;
- 25 Chiesa (di Santa Maria) della Misericordia  
Piazza Turati;
  - 26 Chiesa Parrocchiale di San Giovannino  
Corso Roma;
  - 27 Chiesa del Sacro Cuore di Gesù  
via San Francesco;
  - 28 Chiesa della Santissima Annunziata  
41, via U. Rattazzi;
  - 29 Chiesa di San Giuseppe  
via A. Morbelli;
- Area centrale: Sezione di Gamondio
- 30 Palazzo Reale, ora sede della Prefettura (Palazzo Ghilini)  
17, piazza della Libertà;
  - 31 Palazzo Municipale  
1, piazza della Libertà;
  - 32 Palazzo Cuttica di Cassine  
1/3, via Parma;
  - 33 Palazzo Vitale (Prati di Rovagnasco)  
2, via XXIV Maggio;
  - 34 La cattedrale (San Pietro)  
piazza Giovanni XXIII;
  - 35 Chiesa di San Giacomo (della Vittoria) e Campanile  
via San Giacomo della Vittoria;
  - 36 Chiesa di San Francesco (ex Ospedale Militare)  
via XXIV Maggio;
  - 37 Campanile dell'ex convento delle Orsoline, ora scuola femminile  
87, via Faà di Bruno;
  - 38 Biblioteca, Museo e Pinacoteca  
8, via Tripoli;
  - 39 Convento Santa Margherita (Scuola Manzoni)  
33, via Pontida;
  - 40 Casa di Reclusione  
via Parma;
- Area Centrale: Sezione di Marengo
- 41 Palazzo Guasco Gallarate  
47/49, via dei Guasco;
  - 42 Facciata del Palazzo Ghilini Sambuy  
2/14, via Dante;
  - 43 Santi Antonio e Biagio (ospedale)  
14/18, via Venezia;
  - 44 Casa di reclusione  
37, piazza Don A. Soria;
  - 45 Chiesa di Santa Maria del Carmine  
via Guasco;
  - 46 Chiesa di Nostra Signora di Loreto  
via Plana;
  - 47 Chiesa di San Sebastiano

- via San Dalmazzo;
- 48 Chiesa detta (Santa Maria) Domus Magnae  
via Ghilini;
- 49 Chiesa della Beata Vergine Assunta  
via Guasco;
- 50 Chiesa della Beata Vergine delle Grazie  
via Mazzini;
- 51 Gambarina Vecchia.  
Città: Centro
- 52 Caserma Valfrè  
27, Piazza Valfrè;  
Città: Rioni
- 53 Chiesa di Santa Maria della Sanità  
via della Rettoria (Orti);
- 54 Chiesa di Nostra Signora del Suffragio  
Corso IV Novembre (Pista);
- 55 Chiesa di San Giovanni Evangelista  
via San Giovanni (Cristo);  
Città: Fortificazioni
- 56 Cittadella;
- 57 Terreni vicino alla Cittadella (zona di rispetto);
- 58 Forte Acqui;
- 59 Forte della Ferrovia;
- 60 Forte Bormida;  
Cantalupo
- 61 Chiesa della Natività di Maria Vergine;  
Casalbagliano
- 62 Chiesa della Beata Vergine Maria Assunta;
- 63 Castello di Casalbagliano (dei Bagliani);
- 64 Torre del Castello (dei Bagliani);  
Cascinagrossa
- 65 Chiesa di San Rocco;  
Castelceriolo
- 66 Chiesa di San Giorgio;
- 67 Chiesa di San Rocco;
- 68 Castello (dei Ghilini);
- 69 Castello (dei Ghilini) e Parco annesso;  
Litta Parodi
- 70 Chiesa di Nostra Signora di Fatima;  
Lobbi
- 71 Chiesa di San Bartolomeo;
- 71 bis Chiesa Cascinale Pagella;  
Mandrogne
- 72 Chiesa del Santissimo Nome di Maria;  
San Giuliano Nuovo
- 73 Chiesa di San Pietro;
- 74 Villa ottocentesca con parco (Ghilina);  
San Giuliano Vecchio

- 75 Chiesa di Santa Maria Assunta;  
San Michele
- 76 Chiesa di San Michele;  
Spinetta Marengo
- 77 Chiesa della Natività di Maria Vergine;
- 78 Santissima Trinità (oratorio)  
via Genova;
- 79 Casa Carnevale  
14, via Gambalera;
- 80 Torre Quadrata (XIV);
- 81 Villa ottocentesca con parco;
- 82 Resti di mura romaniche;  
Valmadonna
- 83 Chiesa di Maria Vergine Assunta;  
Valle San Bartolomeo
- 84 Chiesa di San Bartolomeo;  
Villa del Foro
- 85 Chiesa di Santa Varena.
- 86 Ponte Tanaro  
detto "della Cittadella"
- 87 Palazzo Perboni  
via Pontida, 17
- 88 villa "Gorla"  
S. Prov. Pavia 48

Articolo 48 ter

*Aree soggette a vincolo archeologico ex lege 1 giugno 1939 n.1089:  
"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*

- 1 Le aree e gli edifici individuati dal PRGC e delimitati nelle "Tavole di Piano" sono soggette a specifico vincolo al fine di tutelare le persistenze storiche ed archeologiche.
- 2 In tali zone gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi sono subordinati all'autorizzazione dell'Autorità Comunale su conforme parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.  
Sono comunque ammessi senza specifica autorizzazione le normali pratiche di conduzione agricola dei fondi.
- 3 Gli interventi ammessi per migliorare l'utilizzazione funzionale e/o le condizioni abitative dell'immobile sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria conforme all'articolo 24, comma 7, della Legge Regionale 56/77;
  - risanamento e restauro conservativo conforme all'articolo 24, comma 8, della Legge Regionale 56/77
- 4 In tutte le aree del territorio comunale soggette al presente vincolo i tipi e le modalità di intervento approvate dalla competente Soprintendenza sono

ammesse anche se difformi dalle indicazioni di PRGC.

5 Le aree vincolate ex legge 1 giugno 1939, n.1089 "Tutela delle cose di interesse artistico o storico" individuate dal PRGC sono:

- 1 Abitato romano di Forum Fulvii;
- 2 Abitato protostorico.

6 Al fine di garantire la migliore efficacia del vincolo di cui al presente articolo, le aree in edificate a destinazione residenziale da esso interessate, beneficiano del principio di trasferibilità di cubatura virtuale, secondo i seguenti criteri e le seguenti limitazioni:

a) la volumetria scaturente dall'applicazione dell'indice fondiario relativo all'area residenziale interessata dal vincolo, può essere trasferita accendendo specifico atto di vincolo "contro" il soggetto avente titolo ad edificare sull'area interessata dal vincolo e "a favore" di soggetto avente titolo ad edificare su area a cui attribuire l'incremento di volumetria;

b) il volume residenziale determinato come al punto precedente viene trasferito, nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti NA, esclusivamente:

- nelle aree residenziali di seconda classe della città, fino alla concorrenza dell'indice fondiario massimo pari a 4 mc/mq;
- nelle aree residenziali dei sobborghi fino alla concorrenza di un indice fondiario massimo pari a quello dell'area residenziale ove il volume è trasferito, maggiorato del 50%;
- nei nuclei residenziali in area agricola fino alla concorrenza dell'indice fondiario massimo pari a 1 mc/mq

Resta fermo ogni altro parametro edilizio stabilito dalle presenti NA per le aree residenziali ove la volumetria viene trasferita.

#### Articolo 48 quater

#### *Aree vincolate ex lege 29 giugno 1939 n.1497: "Norme sulla protezione delle bellezze naturali"*

1 Le aree individuate dal PRGC e contrassegnate nelle "Tavole di Piano" con simbolo quadrato e numerazione progressiva sono soggette a specifico vincolo al fine di salvaguardare l'immagine storica del viale per Marengo. Le aree vincolate ex lege 29 giugno 1939, n.1497 "Norme sulla protezione delle bellezze naturali" sono:

- 1 Platani di Marengo.

2 E' fatto divieto di compiere interventi di abbattimento e indebolimento delle alberature che dovranno essere conservate e mantenute secondo la migliore tecnica culturale.

#### Articolo 49

#### *Aree ed edifici individuati ex articolo 24 Legge Regionale n.56/77*

1 Le aree e gli immobili individuati dal P.R.G.C. e contrassegnati nelle "Tavole di Piano" con corona circolare sono assoggettati a "Strumento



Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero) che determinerà le modalità di intervento e gli usi consentiti.

2 In particolare le aree e gli immobili individuati dal PRGC sono:

- 01, piazza Santa Maria di Castello (isolato 19);
- 02, piazza Santa Maria di Castello (isolato 19);
- 03, piazza Santa Maria di Castello (isolato 19);
- 04, piazza Santa Maria di Castello (isolato 19);
- 05, corso Monferrato (isolato 17);
- 06, via Santa Maria di Castello (isolato 25);
- 07, via Santa Maria di Castello (isolato 25);
- 08, via Volturmo (isolato 33);
- 09, via Dossena (isolato 32 e isolato 49);
- 10, via Verona (isolato 50);
- 11, via Vescovado (isolato 73);
- 12, via Casale (isolato 69);
- 13, via Casale (isolato 69);
- 14, via Palestro (isolato 96)
- 15, via Vochieri (isolato 98);
- 16, corso Virginia Marini (isolato 131);
- 17, corso Virginia Marini (isolato 131);
- 18, via San Lorenzo (isolato 136);
- 19, via Bergamo (isolato 200);
- 20, via Bergamo (isolato 200);
- 21, via Massaia (isolato 195);
- 22, via Faà di Bruno (isolato 173);
- 23, via XXIV Maggio (isolato 181);
- 24, via XXIV Maggio (isolato 181);
- 25, corso 100 cannoni (isolato 181);
- 26, corso 100 cannoni (isolato 181);
- 27, via Mondovì (isolato 214);
- 28, via Mondovì (isolato 215);
- 29, via Pastrengo (isolato 21);
- 30, via Pastrengo (isolato 21);
- 31, via Mazzini (isolato 27);
- 32, piazza della Libertà - via Dante (isolato 80);

3 I "Piani di Recupero" individuati nella allegata planimetria sono sostitutivi delle indicazioni di "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale".

4 Fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano di Recupero) in conformità ai disposti di cui all'articolo 24 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche e integrazioni, sono comunque ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria conforme all'articolo 24, comma 7, Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- restauro e risanamento conservativo conforme all'articolo 24, comma 8, Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

Sia gli strumenti esecutivi, secondo quanto previsto dalle disposizioni di cui

al comma 8, art. 40 l.r. 56/77 e s.m. richiamate da tutti gli articoli della stessa legge relativi ai piani esecutivi, sia gli interventi diretti assentibili in attesa dell'approvazione degli s.u.e., ai sensi dell'ultimo comma art. 49 della citata legge sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale Beni Ambientali.

5 Sono inoltre soggette alle disposizioni di cui all'articolo 24 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni le seguenti aree ed edifici:

Area Centrale: Rovereto

- 01 Palazzo Civalieri di Masio  
42, via dei Guasco;

- 02 Provveditorato agli Studi  
1, via Gentilini;

Area Centrale: Borgoglio

- 03 Galleria Guerci  
via San Giacomo della Vittoria, via San Lorenzo;

- 04 Istituto Tecnico Commerciale L. Da Vinci  
19, via Trotti;

- 05 Palazzo Figarolo di Gropello  
2, Piazza Marconi;

- 06 Belvedere Trotti  
44, via Bergamo;

- 07 Officina Elettrica  
81/85, Spalto Borgoglio;

- 08 San Giovanni Decollato  
12, via Casale;

- 09 Camera di Commercio  
21, via San Lorenzo;

- 10 Portici  
piazza Garibaldi;

- 11 Villa Rolando  
8, Spalto Borgoglio;

- 12 Palazzo di Giustizia  
18 Corso Crimea;

- 12bis Complesso edificato  
59-61 Via Antonio Gramsci.

- 13 Stazione Ferroviaria  
Piazzale Curiel;

Area Centrale: Gamondio

- 14 Villa Guerci  
72, via Faà di Bruno;

- 15 Ex Uffici Borsalino (Università)  
corso 100 Cannoni;

- 15bis Palazzo uso uffici e residenze  
Isolato lato Corso 100 Cannoni –  
Corso Teresio Borsalino

Area Centrale: Marengo

- 16 Palazzo Ghilini (Cassa di Risparmio di Alessandria)  
17/21, via Ghilini;
- 17 Arco di Trionfo  
piazza G. Matteotti;
- 18 Palazzi con portici  
4/14, 30/35, piazza G. Matteotti;
- 18bis Complesso residenziale  
19 Corso Teresio Borsalino  
1 Via Antonio Pacinotti
- 18ter Complesso Città Nuova  
Via Borgo Città Nuova  
Isolato Via Pacinotti – Via Palermo – Via Ardigo- Via G. Galilei
- 19 Dispensario Antitubercolare  
4, via Burgonzio;
- 20 Laboratorio d'Igiene  
1, via Burgonzio;
- 21 Palazzo Gavigliani  
58, via Mazzini;
- 22 Palazzo delle Poste  
23/24, Piazza della Libertà;

Città: Rioni

- 23 Istituto Divina Provvidenza  
Piazza Divina Provvidenza (Orti);
- 23bis Cascina Campanella
- 24 Edificio di abitazione  
15/17, corso T. Borsalino (Pista);
- 25 Taglieria del Pelo  
Corso XX Settembre (Pista);
- 26 Ospedale Infantile  
46, Spalto Marengo (Galimberti);
- 27 Sanatorio Borsalino (Borgo Cittadella);

Cascinagrossa

- 28 Edificio settecentesco;
- Spinetta Marengo
- 29 Colonna commemorativa;
- 30 Rustico in terra cruda;
- 30bis Ex zuccherificio;

Castelceriolo

- 31 Chiesa Cascinale Foco;

Lobbi

- 32 Chiesa della Filippona;

San Giuliano Nuovo

- 33 Chiesa ex Contrada degli Ebrei;

Cantalupo;

- 33bis Ex saponificio

- 5 bis L'area prevista dal successivo articolo 62 come area urbanistica denominata: "Area Cittadella" ed individuata dalle Tavole in scala 1:2000 con specifica delimitazione di Unità Urbanistica e simbolo "AC", ricomprendente il complesso della "Cittadella militare", è soggetta ai disposti del presente articolo, con esclusione di quanto previsto dal precedente comma 1 e dal successivo comma 6.
- 6 In tutte le aree e gli edifici del territorio comunale soggetti al presente articolo i tipi e le modalità di intervento approvate dalla Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali sono ammesse anche se difformi dalle indicazioni di PRGC.
- 7 L'Autorità Comunale, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

- 1 Le aree e gli edifici individuati dal P.R.G.C., contrassegnati nelle tavole di piano con stella e delimitati con specifico perimetro sono sottoposte ad edificabilità controllata vale a dire previa osservanza delle disposizioni di cui all'art. 62, al fine di tutelare e valorizzare gli elementi di pregio ambientale storico e documentario.
- 2 Gli interventi dovranno tendere a tutelare i caratteri morfologici dell'edificio e delle aree circostanti; in particolare gli interventi ammessi sono i seguenti:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia che ne mantenga le caratteristiche volumetriche, tipologiche e di impianto strutturale.
- 3 Per migliorare l'utilizzazione funzionale e/o le caratteristiche abitative sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della volumetria esistente, nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive morfologiche degli edifici anche in deroga agli indici volumetrici.
- 4 E' consentito il riuso delle strutture edilizie a destinazione turistico-ricettiva mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo".
- 5 Le aree e gli edifici di pregio ambientale architettonico e documentario individuate dal PRGC sono:
  - Cantalupo
  - 01 Cascina Cascinetta;
  - Castelceriolo
  - 02 Cascina Poggi;
  - 03 Cascina Guasca;
  - Cristo
  - 04 Cascina Moisa;
  - 05 Cascina Maddalena;
  - 06 Cascina Aulara;
  - 07 Cascina Castellana;
  - 08 Cascina San Carlo;
  - Lobbi
  - 09 Cascina Motta;
  - Mandrogne
  - 10 Cascina Ca' Bianca;
  - San Giuliano nuovo
  - 11 Cascina Valmagra;
  - 12 Cascina Falamera;
  - 13 Complesso della Ghilina;

San Michele

- 14 Cascina Cadolmo;
- 15 Cascina Scaccavela;
- 16 Cascina Grattarola;
- 17 Cascina Sella;

Spinetta Marengo

- 18 Cascina Stortigliona;
- 19 Cascina Calcamuggia;
- 20 Cascina Moietta;
- 21 Cascina Bolla;
- 22 Cascina Fiscala;

Valle San Bartolomeo

- 23 Cascina Fontanile;
- 24 Villa Belvedere;
- 25 Villa Enrichetta;
- 26 Villa La Vittoria;

Valmadonna

- 27 Cascina Conzana;
- 28 Villa Remotti;
- 29 Villa Savio;
- 30 Villa Scrivana;

Villa del Foro

- 31 Cascina Parasio.

- 6 Inoltre il PRGC tutela quali edifici di pregio architettonico e documentario gli immobili realizzati in "terra cruda" esistenti, anche se non specificatamente individuati sulle "Tavole di Piano", a testimonianza delle modalità costruttive locali tradizionali.
- 7 Gli interventi ammessi sulle strutture edilizie in "terra cruda" di proprietà pubblica sono prioritariamente interventi di "restauro e risanamento conservativo" compatibilmente con le esigenze statiche degli edifici oggetto di intervento.
- 8 Gli interventi ammessi sulle strutture edilizie in "terra cruda" di proprietà privata, sono quelli consentiti dalle specifiche norme di zona nel rispetto, ove possibile, delle originarie caratteristiche costruttive compatibili con l'uso ammesso.
- 8 bis Al fine di perseguire la conservazione e la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda, attraverso la promozione della conoscenza del patrimonio esistente ed il sostegno finanziario di interventi di recupero volti ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione delle costruzioni stesse, ai sensi della L.R. 2/2006, il Comune si avvale anche dell'elenco degli immobili in terra cruda sottoposti a tutela.  
Gli interventi sugli edifici in terra cruda dovranno quindi rispettare i criteri indicati dalla legge regionale 2/2006 compatibilmente con le esigenze statiche degli edifici oggetto di intervento.
- 9 L'Autorità Comunale, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Articolo 49 ter

*Ambienti con vincolo di allineamento tipologico e cortine edilizie da conservare e/o valorizzare*

- 1 Il P.R.G.C., a tutela del valore ambientale dell'edificato tradizionale minore, individua allineamenti tipologici e cortine edilizie da conservare o valorizzare.
- 2 Nel rispetto delle indicazioni delle singole zone del P.R.G.C., gli interventi dovranno in tali ambiti mantenere o realizzare gli allineamenti previsti dal P.R.G.C..
- 3 Le cortine edilizie da conservare o valorizzare sono soggette esclusivamente ai seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia con la conservazione dei caratteri morfologici ed architettonici.

Articolo 49 quater

*Aree soggette a tutela per presenza di elementi archeologici*

- 1 Il P.R.G.C., a tutela delle presenze archeologiche, individua sulle tavole di piano in scala 1:5000 le aree del territorio comunale soggette a particolari prescrizioni e cautele negli interventi di scavo.
- 2 Nelle aree individuate dalla specifica simbologia dalle tavole di piano in scala 1:5000, il PRGC impone la preventiva sottoposizione dei progetti che comportano modifiche dello stato attuale dei suoli, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e l'acquisizione del parere prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 49 quinquies

*Aree soggette a tutela per la presenza di complessi di rilevante valore storico, architettonico e paesaggistico*

Il PRGC individua le aree soggette a tutela per la presenza di complessi di rilevante valore storico, architettonico e paesaggistico dove, per la stretta connessione con edifici, insieme di edifici e ambiti interessati da importanti testimonianze, è prevista la conservazione e la valorizzazione estesa dei luoghi. In queste aree gli interventi di trasformazione del territorio devono essere finalizzati a preservare la visibilità, l'accessibilità e la fruibilità delle parti di pregio interessate.

In queste aree ogni intervento è soggetto al parere della Commissione Locale del Paesaggio che si esprime in conformità ai contenuti del presente articolo.

E' soggetta alla tutela del presente articolo, l'area così individuata:

- parte ricompresa fra il fiume Tanaro sponda sinistra a sud, il ramo ferroviario in direzione nord-sud a ovest e la SR 31 del Monferrato-Tangenziale Nord a nord-est, comprendente il complesso storico della "Cittadella militare".

## Articolo 50

### *Aree con presenza di alberatura da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato*

- 1 Le aree con presenza di alberature individuate dal P.R.G.C. sono soggette a tutela e le esistenti alberature dovranno essere conservate e mantenute secondo la migliore tecnica colturale.
- 2 E' fatto divieto di compiere interventi di abbattimento e indebolimento delle alberature individuate.
- 3 Le aree individuate dal P.R.G.C. a verde privato devono essere mantenute a tale destinazione con esclusiva possibilità di interventi per il miglioramento della fruibilità dell'area stessa e con divieto di abbattimento o indebolimento delle alberature esistenti.

In ogni caso, la superficie pavimentata non potrà superare il 30% dell'area stessa.

## Articolo 51

### *Prescrizioni geologiche*

La cartografia geomorfologica e la carta di sintesi non riportano interamente le fasce fluviali facenti parte del Piano per l'Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 24 maggio 2001. La disciplina delle fasce stesse, definita dagli articoli 27 e segg. Delle NTA del PAI medesimo s'intende comunque integralmente applicabile nel territorio del comune di Alessandria anche in mancanza di loro precisa individuazione sulle tavole di PRG. Si evidenzia inoltre che, a seguito del parere espresso dall'ARPA, il rio Acqua delle Ossa o fosso delle Ossa s'intende soggetto a fascia di rispetto inedificabile minima di metri 5 su entrambe le sponde.

Si riportano le definizioni delle classi di pericolosità secondo la Circ.

P.G.R. n. 7/LAP del 15 maggio 1996, premettendo che laddove è usata l'espressione "di ridotte dimensioni" riferita alle possibilità edificatorie o agli interventi edificatori, è inteso che la volumetria corrispondente e sopportabile dal terreno è individuata mediante ulteriori, approfondite analisi geotecniche, ai sensi del D.M.L.P. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

#### Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limiti alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici, sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

#### Classe II



Aree nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

#### Classe III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedono, invece, qualora edificate, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Esse sono così articolate:

##### - IIIa

Porzioni di territorio inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti.

##### - IIIb

Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

##### - IIIc

Porzioni di territori edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore aumento del carico urbanistico neppure per il patrimonio esistente.

Il P.R.G.C. 1990 di Alessandria suddivide il territorio in due zone a differente pertinenza morfologica e precisamente:

- area di collina, come delimitata nelle tavole allegate in scala 1:10.000;
- area di pianura, come area comunale residuale della precedente delimitazione.

Tale suddivisione distingue aree a differente pericolosità geomorfologica in conformità alle indicazioni fornite alla Regione Piemonte con la circolare del P.G.R. n. 7LAP del 15/05/97.

#### Area di Collina

L'area collinare, come individuata nella cartografia citata e posta a nord della Strada della Cerca, è distinta in classi e sottoclassi con la specificazione delle limitazioni e dei vincoli seguenti:

#### Classe I

In considerazione del territorio prevalentemente collinare, non sono stati individuati settori assolutamente privi di condizioni di pericolosità geologica e geomorfologica o comunque non gravate da condizionamenti di tipo litotecnico, seppur potenziale.

#### Classe II

Tale classe caratterizza aree nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate

attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Per l'ambito collinare, in riferimento alle differenti problematiche riscontrate, si è preferito articolare tale classe nel modo seguente.

#### Classe IIa

Settori di versante o di raccordo tra il fondovalle e il versante, ad acclività medio/moderata.

Ogni intervento eccedente la ristrutturazione dovrà prevedere uno studio geologico a norma del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volto a precisare le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e litotecniche puntuali, a individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi, che dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo, potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo.

Per tutti gli interventi edilizi si devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

impiego, in fase di scavo, di opere di sostegno provvisoria a salvaguardia della stabilità dei fronti e delle aree adiacenti, manutenzione delle linee drenanti esistenti e alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

Le soluzioni tecniche adottate non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

#### Classe IIb

Settori di versante ad acclività medio/moderata, talora localizzati al margine di settori acclivi e/o potenzialmente instabili

Ogni intervento eccedente la ristrutturazione dovrà prevedere, oltre a quanto previsto per la Classe IIa, la realizzazione di un'adeguata campagna d'indagini geognostiche e di specifiche verifiche di stabilità, in condizioni ante e post operam, riferite ai fronti di scavo, agli eventuali accumuli di terreno (provenienti da scavi e sbancamenti), alle modificazioni del suolo in genere e al pendio interessato dall'intervento nel suo complesso.

#### Classe IIc

Settori potenzialmente interessati dalla presenza di cavità ipogee riferibili all'attività estrattiva pregressa.

Ogni intervento eccedente la ristrutturazione dovrà prevedere, oltre a quanto previsto per la Classe IIa, la realizzazione di un'adeguata campagna d'indagini geognostiche finalizzata alla prevenzione di

fenomeni di instabilità imputabili alla possibile presenza di cavità ipogee.

#### Classe II d

Settori di fondovalle potenzialmente condizionabili da fenomeni di allagamento a bassa energia e tiranti modesti e/o da bassi valori di soggiacenza della falda freatica.

Oltre a quanto previsto per la Classe IIa, per tutti gli interventi edilizi deve essere valutata la necessità di un eventuale innalzamento sul piano campagna del primo piano calpestabile, la cui entità deve essere definita sulla base di studi di carattere idrologico-idraulico.

Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

In tale classe non è consentita la realizzazione di piani interrati. La realizzazione di piani seminterrati, per i quali vengono esclusi usi abitativi, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm.

Dovranno inoltre essere adottate in fase di progetto esecutivo adeguate soluzioni tecniche atte a impedirne l'allagamento in occasione di fenomeni di tracimazione del reticolo idrografico e a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

#### Classe II e

Settori di versante ad acclività medio/moderata (settori 1) o settori potenzialmente interessati dalla presenza di cavità ipogee (settori 2) precedentemente ascritti alla classe III b per eccessiva cautela. In tali settori non sono state individuate tipologie dissestive in atto o pregresse, né condizioni di acclività elevata e pertanto non si comprende su quali basi siano state ascritte alla classe III b nel Piano Regolatore vigente.

Per ogni intervento eccedente la ristrutturazione, a seconda degli ambiti valgono le prescrizioni relative alle classi II b (settori 1) e II c (settori 2).

#### Classe III

Settori caratterizzati da acclività elevata e/o compresi all'interno di dissesti gravitativi e/o soggetti alla dinamica torrentizia. Per le aree ricadenti entro i perimetri di dissesti, le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo sono indicate nell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 bis - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001). All'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA – EbA – EmA) e nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL) le quote esistenti devono essere mantenute; non possono quindi essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che

escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua. La Classe III viene distinta in IIIa, relativa ad ambiti inedificati e IIIb, riferita ad ambiti edificati.

#### Classe IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono in genere inidonee a nuovi insediamenti. Negli ambiti compresi in questa classe non sono ammessi nuovi interventi residenziali e produttivi.

Al fine di evidenziare gli elementi di pericolosità penalizzanti per tali settori, la Classe IIIa è stata suddivisa nel modo seguente:

IIIa1: aree in frana;

IIIa2: settori di versante localizzati a margine di aree in dissesto, potenzialmente instabili

IIIa3: settori di versante ad acclività elevata e/o potenzialmente instabili;

IIIa4: aree soggette a fenomeni di esondazione del reticolo idrografico, a pericolosità molto elevata e/o elevata; bacini idrici e relative scarpate. Per gli ambiti compresi nelle classi IIIa1 e IIIa4 ricadenti all'interno di perimetri di dissesti, in merito alle limitazioni per le attività di trasformazione e d'uso del suolo, si rimanda all'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 bis - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001) e s.m.i.. La fattibilità degli interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche e, qualora siano interessati da problematiche di allagamento, idrologiche-idrauliche. In ogni caso, nelle aree in frana ascritte alla classe IIIa1, non sarà consentita la realizzazione di nuovi edifici.

Per gli ambiti compresi nelle classi IIIa2 e IIIa3 sono ammessi, relativamente agli eventuali edifici non rurali esistenti, gli interventi sotto indicati:

manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico-funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume)

- a) manutenzione straordinaria
- b) ampliamento per adeguamento igienico-funzionale
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti

La fattibilità degli interventi indicati ai punti b) - c) - d) - e) f) dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche.

Per gli eventuali edifici rurali ubicati nelle classi IIIa2 e IIIa3 sono ammessi gli interventi sotto indicati:

- a) manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico-funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume);

- b) manutenzione straordinaria e adeguamento igienico-funzionale
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti
- f) ampliamenti e nuove edificazioni, con limitato incremento del carico antropico, che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili in aree a minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola.

La fattibilità degli interventi indicati ai punti b) - c) - d) - e) - f) dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, si dovrà fare riferimento a quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Per l'eventuale recupero ambientale della zona caratterizzata da instabilità generale precaria all'intorno delle aree interessate da attività estrattive (Classe IIIaγ del P.R.G.C. vigente) è necessario un rimodellamento morfologico dei fronti di cava con addolcimento delle pendenze.

#### Classe IIIb

Settori potenzialmente instabili e/o caratterizzati da acclività elevata e/o compresi all'interno di dissesti gravitativi e/o soggetti alla dinamica torrentizia.

Porzioni di territorio edificate che necessitano di interventi di sistemazione idrogeologica finalizzate alla minimizzazione della pericolosità.

Gli interventi edificatori concessi a seguito della realizzazione delle opere di riassetto potranno essere eseguiti in conformità alla procedura di cui al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. P.G.R. 7/LAP/96

Nella Tabella 6, alle pagine seguenti, sono indicate, per ciascun ambito individuato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" (Elaborato GB06), le tipologie\* di interventi edilizi consentite, che vengono di seguito brevemente riassunte.

\*Tipologie di interventi edilizi:

- a. manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume);
- b. manutenzione straordinaria;
- c. ampliamento per adeguamento igienico funzionale;
- d. restauro e risanamento conservativo;
- e. ristrutturazione edilizia;
- f. ristrutturazione urbanistica;
- g. completamento;

h. nuovo impianto.

| AREA | OPERE DI RIASSETTO NECESSARIE  | INTERVENTI AMMESSI E NON SENZA OPERE DI RIASSETTO  | INTERVENTI AMMESSI DOPO AVER REALIZZATO LE OPERE DI RIASSETTO  |
|------|--|--|--|
| 1    | Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.   | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni      | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.   |
| 2    | Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.   | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni      | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.  |
| 3    | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni. | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.   |
| 4    | Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.        | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 5    | Adeguamento del tratto intubato del fosso che scorre al piede del rilevato ferroviario, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definirne il   | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività  | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica   |

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
|    | corretto dimensionamento.  | che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.  | del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.   |
| 6  | Adeguamento del tratto intubato del fosso che scorre al piede del rilevato ferroviario, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definirne il corretto dimensionamento.   | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.   | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.  |
| 7  | Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.      | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.  |
| 8  | Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.      | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie, che dovranno comunque prevedere l'innalzamento del primo piano calpestabile la cui entità dovrà essere stabilita sulla base di uno studio idrologico-idraulico . |
| 9  | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.  |
| 10 | Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la   | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e   |

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
|    | geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.   | trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni   | indichi le prescrizioni tecniche necessarie.  |
| 11 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.               | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.    |
| 12 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.               | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 13 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi dei movimenti franosi adiacenti all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni dei fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.               | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 14 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.    |
| 15 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per   | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la  | Sono ammessi gli interventi   |



|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    | definire la geometria e i cinematismi dei movimenti franosi adiacenti all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni dei fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.  | trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni   | a, b, c, d, e, f, g previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.                          |
| 16 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 17 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 18 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni    | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.   |
| 19 | Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi nonresidenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a,  | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.   |

|    |   |  |  |
|----|---|--|--|
|    | da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.  | b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni   |  |
| 20 | Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni    | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.         |
| 21 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Eventuali opere di stabilizzazione del pendio. Opere di regimazione delle acque superficiali con adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 22 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 23 | Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni    | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.         |
| 24 | Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la   | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e  |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    | dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.  | trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni   | indichi le prescrizioni tecniche necessarie.   |
| 25 | Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.   | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni    | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.         |
| 26 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.    |
| 27 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.       |
| 28 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.   | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 29 | Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate  | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a,   | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.       |

|    |   |  |  |
|----|---|--|--|
|    | da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.  | b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni   |  |
| 30 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.    | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.   |
| 31 | Opere di regimazione delle acque superficiali, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.   | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.      | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 32 | Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.      | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 33 | Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.      | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 34 | Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti   | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro  |

|        |  |   |  |
|--------|--|---|--|
|        |  | la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.  | dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.   |
| 35, 36 | Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio. | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 37     | Opere di regimazione delle acque superficiali con adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.        | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |
| 38     | Opere di regimazione delle acque superficiali con adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.        | Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni | Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie. |

#### Area di pianura

L'area pianeggiante, come delimitata nella cartografia allegata al Piano, a sud della Strada della Cerca è distinta in classi e sottoclassi con la specificazione delle limitazioni e dei vincoli, come di seguito riportato.

##### Classe I

In questa Classe sono individuate le aree "dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Circ. n. 7/LAP), come definite dal P.R.G.C.

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispettare le prescrizioni del D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

##### Classe II

Aree interessate prevalentemente da problemi legati alla presenza della falda a debole profondità dal piano campagna e dalla presenza del reticolo idrografico minore.

In questo ambito l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni.

2. Esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica.

#### Classe II a

Aree interessate prevalentemente da problemi legati alla presenza della falda a debole profondità dal piano campagna, dalla presenza del reticolo idrografico minore e da potenziale esondabilità, seppure con presenza d'acqua a bassa energia e con battente limitato o da fenomeni di erosione al piede dei principali terrazzi fluviali.

In questo ambito l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 a s.m.i., volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni nonché le necessarie verifiche di stabilità relativamente agli orli di terrazzo fluviale;
2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali, previa relazione geologica;
3. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come riportato indicativamente nell'allegata Tabella A. Gli interventi dovranno comunque essere preceduti da una valutazione del rischio idraulico, che definisca puntualmente la quota di riferimento. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o, tramite iniziativa pubblica;
4. la realizzazione di piani seminterrati, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi, senza presenza continuativa di persone, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Tali piani seminterrati, dovranno essere comunque realizzati adottando gli accorgimenti tecnici, definiti a livello di progetto esecutivo, atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, anche in riferimento agli esiti della valutazione del rischio idraulico effettuata (che avrà definito puntualmente la quota minima di abitabilità come già prescritto nelle NTA del P.R.G.C. vigente). Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti;
5. in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

#### Classe II l

Aree soggette ad esondazione per insufficienza del sistema di

canalizzazione

Questo ambito riguarda la porzione degli abitati delle frazioni di Litta e Spinetta Marengo che potrebbe essere interessata dall'esondazione marginale da parte del Rio Lovassina.

In questa area l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988, volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni;
2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica;
3. l'edificazione è subordinata ad una preventiva valutazione del rischio relativo alla possibile presenza dell'acqua di laminazione proveniente dal Rio Lovassina, finalizzata alla definizione di specifiche prescrizioni (esempio subalzi). Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o tramite iniziativa pubblica; in questo caso sarà opportuno considerare ambiti omogenei, in modo da definire preventivamente le prescrizioni da adottare;
4. La realizzazione di piani seminterrati o interrati, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi, senza presenza continuativa di persone, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Tali piani seminterrati o interrati, dovranno essere comunque realizzati adottando gli accorgimenti tecnici, definiti a livello di progetto esecutivo, atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, anche in riferimento agli esiti della valutazione del rischio idraulico effettuata (che avrà definito puntualmente la quota minima di abitabilità come già prescritto nelle NTA del P.R.G.C vigente). Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
5. in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

Classe III

Classe III a

Porzioni di territorio inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. (Circ. 7/LAP)

Si tratta prevalentemente di aree non idonee a nuovi insediamenti incluse nelle Fasce Fluviali (A, B e C). In tali porzioni del territorio ogni nuova edificazione è vietata. La normativa di riferimento, per la

gestione degli ambiti ricadenti in Fascia A e B, è quella dettata dalle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) emanate con D.P.C.M. 24 maggio 2001. Per le aree ricadenti in Fascia C si estendono le norme individuate per la Fascia B.

#### Classe IIIb a

Aree ubicate all'interno della Fascia C e/o a retro della Fascia B di Progetto e nelle Frazioni di Spinetta Marengo e Litta.

Alle aree in Fascia C si intendono estese le norme della fascia B fino al completamento delle opere di difesa idraulica e/o riassetto territoriale. In tali ambiti la fruibilità urbanistica avverrà in conformità ai disposti dell'art. 28, secondo le modalità precisate dal relativo "Regolamento di Attuazione" (adottato con D.C.I. n. 11 del 5/04/2006), e del comma 5 dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI, nonché, per quanto concerne il Ponte Cittadella, alla verifica della "Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B (adottata con D.C.I. n. 2 dell'11/05/1999, aggiornata con D.C.I. n. 10 del 5/04/2006).

In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e/o di riassetto territoriale che l'Amministrazione Comunale riterrà sufficienti alla minimizzazione del rischio esistente, potranno essere consentite nuove edificazioni alle seguenti condizioni:

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volto a determinare la quota di imposta delle fondazioni;
2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica;
3. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come riportato indicativamente nell'allegata Tabella A e/o da valutazioni idrauliche puntuali. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o, tramite iniziativa pubblica;
4. è consentita la realizzazione di locali al piano terra, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine o depositi, che non si approfondiscano oltre 0,30 m dal piano strada;
5. le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà ad eccezione del centro storico, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata a giorno, con zoccolatura (minore o uguale a cm 20) provvista di idonei scoli per le acque;
6. in queste aree è ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati (il cui accesso avvenga comunque attraverso vie d'ingresso che si sviluppino a partire da quote superiori o uguali a quelle indicate in tab. A), a una quota più bassa di quella di riferimento (Tabella A) o a quella della massima escursione della falda, purché



adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, previa esecuzione delle specifiche indagini di cui alla lettera H del D.M. 11 marzo 1988, il cui accesso avvenga comunque attraverso vie d'ingresso che si sviluppino a partire da quote superiori o uguali alla quota di riferimento (Tabella A); la realizzazione di piani seminterrati o interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. I locali seminterrati o interrati dovranno essere realizzati adottando gli accorgimenti tecnici atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza. Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI, all'interno delle aree comprese in Fascia C il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.

7. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.
8. in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

#### Classe IIIb 1

Aree a destinazione agricola ubicate all'interno della Fascia A e/o B del P.A.I. P.S.F.F.

Per tali ambiti, si richiamano le prescrizioni ed i vincoli definiti dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, per le relative fasce.

#### Classe IIIb 'Y

Aree che hanno subito un peggioramento delle proprietà geotecniche dei terreni a seguito dell'evento alluvionale del novembre 1994.

La normativa per tali ambiti è uguale a quella prevista per la Classe IIIb a, previo accertamento geognostico dell'area, volto a definire i possibili accorgimenti tecnici atti ad eliminare la pericolosità legata alla diminuita capacità portante del terreno.

#### Classe IIIc

Porzioni di territori edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente (Circ. 7LAP)

Le attività esistenti dovranno essere trasferite, secondo i disposti della legge n. 445 del 9 luglio 1908. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idraulica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

Documentazione geologico-tecnica a corredo di nuovi interventi previsti dal Piano.

Aree collinari

Per le aree ascritte alle classi IIa, IIb, IIc, IIIa1, IIIa2, IIIa3, IIIa5, IIIb (con problematiche di versante) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

- A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.
- B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.

Per le aree ascritte alle classi II d, IIIa4 e IIIb (con problematiche di allagamento) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

- A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.
- B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.
- C) Relazione idrologica-idraulica-

Aree di pianura

Per le aree ascritte alle classi II a, IIIb a, IIIb B, IIIb y, IIIa (con problematiche di allagamento imputabili ai Fiumi Tanaro e Bormida) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

- A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i., comprensiva di una valutazione del rischio idraulico.
- B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.

Per le aree ascritte alla classe II B (con problematiche di allagamento imputabili al reticolo idrografico secondario) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

- A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i..
- B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.
- C) Relazione idrologica-idraulica-

Le indagini da eseguirsi ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. si intendono estese per tutti i comparti sopra

descritti.

È inoltre parte integrante e necessaria delle presenti Norme di Attuazione quanto indicato al punto 3.10 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 15/5/1996, ovvero:

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti o scatolari, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno 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 tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Per i rii minori naturali, elencati nella "Relazione Geologica ed idrogeologica di completamento all'allegato P.R.G. '90 del Comune di Alessandria ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8/5/1996 n. 7LAP" (Ric. 97.46), al capitolo n. 5.3.2 "Reticolo idrografico secondario", dovrà essere considerata una fascia di rispetto minima di 5 m per entrambe le sponde. Per i corsi d'acqua collinari l'ampiezza di tale fascia è indicata sulle tavole di piano, trasposta dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" (Elaborato GB06) e può essere, a seconda dei casi, pari a 5 o 10 m. La rappresentazione grafica su tali elaborati è da considerarsi puramente indicativa e tale distanza minima, da misurarsi a partire dal ciglio superiore delle sponde dei corsi d'acqua, dovrà essere puntualmente verificata di volta in volta in sede di progetto, in relazione agli interventi edificatori previsti. Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari ( $EeL - EbL - EmL$ ) le quote esistenti devono essere mantenute; non possono quindi essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua. Nelle fasce di rispetto dei dissesti  $EmL$  non potranno essere realizzati piani interrati, eventuali nuove costruzioni autorizzate dovranno essere realizzate ad una quota compatibile con la piena di riferimento duecentennale e non dovranno determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti; l'utilizzo di tali ambiti sarà giustificabile solo qualora non sia ragionevolmente possibile l'individuazione di aree a minore pericolosità o per interventi non localizzabili altrove nell'ambito del territorio comunale.

In ogni caso si dovrà garantire la necessaria opera di ispezione e periodica manutenzione sull'intero reticolo idrografico minore naturale (rii) ed artificiale (fossi, rogge, canali).

A seguito del completamento delle opere di difesa individuate e programmate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po per i principali corsi d'acqua e del riordino del reticolo idrografico secondario, ove necessario, da parte dei soggetti competenti (Regione, Comune ecc.) l'Amministrazione Comunale potrà riconsiderare le prescrizioni relative alle Classi II *a*, II *B* e IIIb *a*, come riportate nel presente articolo, in particolare la norma descritta al punto 3 potrà essere rivista come di seguito riportato:

- "La quota di sicurezza per l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone potrà essere ridefinita a seguito di opportune indagini che tengano conto del rischio residuo dei vari ambiti compresi nelle classi suddette".

Si ribadisce, comunque, che la suddivisione del territorio nelle varie classi di rischio non potrà variare a seguito dell'avvenuto completamento delle opere di difesa previste.

#### Prescrizioni per le AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO

Per le prescrizioni geologico tecniche relative alle aree di nuovo insediamento si deve fare riferimento sia ai contenuti del presente articolo sia alle prescrizioni generali del paragrafo 11.2 (Normativa Geotecnica a corredo del P.R.G.C.) dell'elaborato geologico "Integrazione dati e rielaborazione dell'allegato al P.R.G. 90 alla luce del P.S.F.F. dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, in data luglio 1996".

5 TABELLA A  
 QUOTE MINIME DI ABITABILITA' NELLE AREE DI PIANURA  
 INTERESSATE DALLE CLASSI GEOMORFOLOGICHE DI TIPO II E III.

| Posizione  | Denominazione zona  | Quota minima (m.s.l.m.) |
|------------|---|-------------------------|
| Sx Tanaro  | Sponda sinistra del Tanaro fino alla ferrovia TO-AL                               | 96,00                   |
|            | A nord della ferrovia TO-AL fino all'Autostrada dei Trafori                       | 95,50                   |
|            | San Michele (tra l'Autostrada dei Trafori e la linea ferroviaria MI-AL)           | 94,50                   |
|            | Tra la linea ferroviaria MI-AL ed il sanatorio T. Borsalino                       | 93,50                   |
|            | Tra sanatorio T. Borsalino e Ponte Tanaro / Autostrada dei Trafori                | 92,00                   |
| Dx Tanaro  | Casalbagliano – C.na Guazzati   | 97,00                   |
|            | C.na De Vercelli  | 95,50                   |
|            | C.na Martini / Chiapponi  | 95,00                   |
|            | Alessandria centro storico fino a v. Teresa Michel                                | 94,00                   |
|            | Quartiere Orti da v. Teresa Michel  | 93,00                   |
|            | Interfluvio Tanaro / Bormida (C.na Mezzano)                                       | 92,00                   |
| Sx Bormida | C.na Clara / C.na Bona / Ponte della Maranzana                                    | 102,00                  |
|            | Dal Ponte della Maranzana al ponte della Ferrovia AL-GE                           | 96,00                   |
|            | Dal Ponte della Ferrovia AL-GE al ponte della S.S. Padana Inferiore               | 93,50                   |
|            | Area a nord della Tangenziale e centro urbano di Alessandria ("Alessandria 2000") | 93,50                   |
| Dx Bormida | Dal ponte della Ferrovia AL-GE alla C.na Granera                                  | 95,50                   |
|            | Dalla C.na Granera alla C.na Stortigliona (compresa)                              | 94,00                   |
|            | Da nord della C.na Stortigliona alla S.S. Padana Inferiore (Area Zuccherificio)   | 92,50                   |
|            | A nord della S.S. Padana Inferiore fino a C.na Falamera / Barbotto (incluse)      | 92,00                   |
|            | Da C.na Barbotto fino all'Autostrada dei Trafori                                  | 91,00                   |
|            | Area C.na Garrone – Casalino  | 87,00                   |

Articolo 51 bis

*Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica*

- 1 Si tratta delle aree interessate dalla presenza della fascia di tipo C di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998, per le quali le previsioni e la disciplina prevista dal P.R.G. sono pienamente applicabili, ma dovranno essere oggetto di particolare attenzione nella predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Protezione civile.

Articolo 52

*Fiumi, torrenti (comprese le aree di deflusso della piena), canali, laghi artificiali e zone umide*

- 1 Le aree comprese nella zona individuata graficamente nelle 'Tavole di Piano' sono soggette ad interventi e vincoli tendenti a garantirne le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale dei corsi d'acqua in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra. Tali aree corrispondono alla fascia A di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.  
Si richiamano in proposito le prescrizioni e i vincoli definiti dall'Autorità di Bacino con il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali in particolare gli artt. 6 e 16 delle N.T.A. del P.S.F.F. stesso.
- 2 Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle presenti 'Norme di Attuazione' contenute nelle leggi dello Stato e delle Regioni, nei Piani urbanistici regionali, comunali e provinciali, ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i piani paesistici.
- 3 Eventuali modifiche ed integrazioni al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali assumono immediata efficacia senza necessità di operare variante di P.R.G.C.

Articolo 52 bis

*Aree di esondazione della piena*

- 1 Le aree comprese nella zona individuata graficamente nelle "Tavole di Piano" sono soggette ad interventi e vincoli tendenti a mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.
- 2 Tali aree corrispondono alla fascia B di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998 e sono disciplinate dagli artt. 7 e 16 delle N.T.A. del P.S.F.F. stesso ai quali si rimanda e che si

- considerano prevalenti su eventuali discordanze con la disciplina riportata in seguito. In tali aree sono vietati:
- a, gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area vicina;
  - b, l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate;
  - c, in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;
- 3 In tali aree sono per contro consentiti:
- a, gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - b, gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia.
- 4 Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
- 5 Deve essere garantita la compatibilità delle coltivazioni arboree da legno ad alto fusto con il regime idraulico del corso d'acqua con specifico riferimento allo stato di piena.
- 6 In tali aree sono inoltre esclusivamente consentite:
- a, opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote non inferiori a quelle previste dalla tabella A di cui all'articolo 51;
  - b, interventi di ristrutturazione edilizia con aumento della superficie utile residenziale pari a quella potenzialmente allagabile a seguito di contestuale dismissione di quella esistente, anche mediante sopraelevazione degli edifici in deroga agli indici edilizi ed urbanistici di zona.
  - c, le recinzioni delle proprietà sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m.2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata a giorno, con zoccolatura (minore o uguale a cm.20) provvista di idonei scoli per le acque.
- 7 Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle presenti Norme contenute nelle leggi dello Stato e delle Regioni, nei Piani urbanistici regionali e provinciali, ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i piani paesistici.

- 8 Eventuali modifiche ed integrazioni al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali assumono immediata efficacia senza necessità di operare variante di P.R.G.C.

Articolo 52 ter

*Riserva idrica e zone boscate*

1 Sono inedificabili le seguenti aree:

- a, l'area individuata quale riserva idrica ove è vietata qualsiasi opera di escavazione, compresa l'apertura di nuovi pozzi per il prelievo di acque sotterranee;
- b, le aree boscate di dimensione superiore a 5.000 mq. con le seguenti esclusioni:
  - gli appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso dei requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a 5.000 mq. e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno cento metri, misurati fra i margini più vicini;
  - i filari di piante ed i frutteti, ivi compresi i castagneti da frutto in attualità di coltivazione;
  - i giardini ed i parchi urbani;
  - le piantagioni di origine artificiale, eseguite su terreni precedentemente non boscati ancorchè sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area di incidenza non superi il 20% della superficie e a condizione che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche.



## Capo II ZONE E FASCE DI RISPETTO

### Articolo 53

#### *Area di rispetto cimiteriale*

- 1 Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione è determinata, anche qualora le tavole indichino diversamente, in m. 150 ai sensi dell'art.27 della l.r. 56/77 e s.m. Eventuali riduzioni delle profondità di legge potranno essere ottenute in ottemperanza alle indicazioni della Circolare del Presidente della Regione Piemonte del 9 dicembre 1987, n. 16/URE: - Modalità d'individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani regolatori.
- 2 Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'articolo 27 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni. In tali aree è esclusa ogni nuova edificazione.
- 3 Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono inedificabili se non per la realizzazione dei manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.
- 4 In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno.

### Articolo 54

#### *Fascia di rispetto per pubbliche discariche - impianti pubblici di smaltimento rifiuti e depurazione delle acque reflue Fasce di rispetto dei pozzi di captazione dell'acquedotto*

- 1 Le fasce di rispetto per pubbliche discariche, impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione delle acque reflue esistenti, anche se non individuate cartograficamente nelle Tavole di Piano, per eventuali nuovi impianti ammissibili ma non prevedibili, devono avere una profondità non inferiore a ml.100,00.
- 2 Le aree comprese nelle fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti.
- 3 Tali aree sono modificabili, sono consentiti interventi edilizi solo per la realizzazione di manufatti necessari alla gestione e funzionalità dell'impianto.
- 4 Tutti i pozzi di captazione dell'acquedotto presenti nel territorio comunale sono disciplinati dalle disposizioni di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236, (in particolare all'art. 6, comma 1) modificato dall'art. 21 del testo Unico per la Tutela delle Acque approvato con decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché dal regolamento regionale 11 dicembre 2006 n. 15/r recante: "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)".

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la

zona di tutela assoluta (mt. 10 di raggio dalla captazione) ed è, di norma, distinta in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata (art. 4, 5 e 6 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006 n. 15/r).

#### Articolo 55

#### *Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua*

- 1 Per le aree soggette a tale vincolo, la cui estensione è riportata nelle Tavole di Piano, valgono le limitazioni previste dall'articolo 29 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 In particolare, nelle fasce di rispetto così definite sono unicamente ammesse opere di sistemazione e di protezione idraulica, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.
- 3 Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, previa autorizzazione regionale, interventi di ristrutturazione edilizia.

#### Articolo 55 bis

#### *Beni vincolati ai sensi della legge 431/85*

- 1 Le categorie di beni tutelate dalla Legge 431/85, sostituita dall'art. 146 del Testo Unico della legislazione in materia di beni culturali e ambientali, presenti nel territorio comunale sono sottoposte, anche qualora non individuate sulle tavole di P.R.G.C., alle disposizioni del titolo II del citato T.U.

#### Articolo 56

#### *Fasce di rispetto stradale*

- 1 L'indicazione grafica delle fasce di rispetto delle strade e dei nodi stradali contenuta nelle Tavole di Piano ha valore tassativo per le strade esistenti, potrà invece essere modificata in sede di progetto esecutivo per la nuova viabilità del Piano, ma sino a quel momento ha valore tassativo anche per la viabilità non ancora realizzata.
- 2 Le strade extraurbane esistenti ed in progetto secondo i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 "Nuovo Codice della Strada" sono state raggruppate in 4 tipi; a ciascuna classe corrisponde una diversa misura della distanza dal ciglio della strada che deve essere rispettata in caso di edificazione; la distanza deve essere misurata in proiezione orizzontale:
  - strade di tipo A (autostrade, superstrade, strade statali ecc. a carattere interregionale e intercomunale): la distanza minima è di m.60;
  - strade di tipo B (strade statali, provinciali a carattere intercomunale e comunale): la distanza minima è di m.40;
  - strade di tipo C (a carattere locale): la distanza minima è di m.30;

- strade di tipo F (a carattere locale e di importanza secondaria): la distanza minima è di m.20.
- 3 Le strade suddette sono indicate nella tavola dello schema d'insieme in scale 1:20.000; le zone di rispetto di queste strade sono segnate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. in scala 1:5.000. Per strade di tipo F si intendono comunque tutte le strade pubbliche esistenti sul territorio comunale anche se non individuate con segni particolari sulle tavole del P.R.G.C.
  - 4 Nelle fasce di rispetto stradale di norma è vietata l'edificazione ad eccezione di impianti di distribuzione di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada; cabine di distribuzione elettrica; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; reti idriche e fognanti; canalizzazioni irrigue e pozzi; metanodotti e gasdotti, eccetera.  
Per le recinzioni, le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati sono le seguenti (a norma del D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495, articolo 26, capo 1), :
    - mt.1,00 per recinzioni non superiori a mt.1,00 di altezza costituite da siepi, rete metallica o filo spinato, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno e in cordoli emergenti non oltre 20 cm. dal suolo;
    - mt.3,00 per recinzioni in muratura e/o siepi con interposta rete metallica o filo spinato;
    - mt.6,00 per alberi da piantare lateralmente alla strada.
  - 5 Sono comunque ammessi interventi sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. secondo le modalità di cui al successivo articolo 68.
  - 6 Nel caso di esproprio di edifici per la realizzazione di strade o loro ampliamenti o di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di uguale volume su area adiacente oltre la fascia di rispetto anche in deroga alle norme di edificabilità purché non in contrasto con i disposti della Legge 19 giugno 1939, n.1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.  
Si richiama in proposito la C.M. Lavori Pubblici 30 dicembre 1970, n.5980.

## Articolo 56 bis

### *Aree per l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture viarie*

- 1 L'area individuata nelle tavole di Piano è inedificabile per consentire l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture viarie.
- 2 In sede di approvazione del progetto di nuove infrastrutture sono definite le relative fasce di rispetto nel cui ambito vengono applicati i disposti di cui all'articolo 56, senza che ciò costituisca variante di Piano.

## Articolo 57

### *Fasce di rispetto ferroviario*

- 1 Il P.R.G.C. prevede una fascia di rispetto delle ferrovie di ml.30 dal binario di percorrenza.
- 2 Le aree che rientrano in tale fascia di rispetto sono inedificabili, ferme restando le eccezioni previste dal D.P.R. 11 luglio 1980, n.753 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3 Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni di cui al successivo articolo 68 delle presenti Norme.

## Articolo 58

### *Fasce di rispetto per elettrodotti*

- 1 Elettrodotti;  
Ai fini della sicurezza degli impianti e della pubblica incolumità il P.R.G.C. prevede una fascia di rispetto, anche se non cartograficamente individuata, dalle catenarie di ml. 15,00 per elettrodotti da 132 Kw e di ml. 8,00 per elettrodotti da 15 Kw., fatte salve maggiori distanze stabilite dalla normativa vigente e a cui si fa riferimento.
- 2 Gasdotti ed oleodotti;  
Analogamente per gasdotti ed oleodotti valgono le prescrizioni e i vincoli stabiliti dallo specifico piano dell'ente competente compreso le condizioni che regolano la coesistenza con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, le reti delle fognature, le canalizzazioni ed altre infrastrutture.
- 3 Le distanze potranno essere ridotte su specifico nulla-osta dell'Ente preposto alla costruzione e gestione di detti impianti.
- 4 Sono fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. 21 giugno 1968, n.1062 e successive modifiche ed integrazioni.
- 5 Le indicazioni degli elettrodotti e gasdotti/metanodotti/oleodotti nelle cartografie del P.R.G.C. sono puramente indicative e devono essere pertanto rilevate in loco ed indicate correttamente negli elaborati presentati per ottenere il titolo abilitativo.

## Articolo 59

### *Fasce di rispetto per aviosuperficie ed elisoccorso*

- 6 Ai fini della sicurezza della navigazione aerea le limitazioni a qualsiasi opera che possa costituire ostacolo sia nella direzione di atterraggio che nelle altre direzioni sono determinate secondo i disposti e le procedure di cui alla Legge 4 febbraio 1963, n.58 e successive modifiche e integrazioni nonché del Decreto Ministeriale 10 marzo 1988: "Modificazione al decreto ministeriale 27 dicembre 1971 recante norme di attuazione della legge 2 aprile 1968, n.518, concernente la liberalizzazione dell'uso delle aree di atterraggio.
- 7 Nell'ambito delle fasce di rispetto e delle aree a destinazione aviosuperficie ed elisoccorso sono ammesse esclusivamente costruzioni ed impianti funzionali alle esigenze connesse direttamente o indirettamente alla esplicazione delle attività aeroportuali.
- 8 Lo "Strumento Urbanistico Esecutivo", nell'ambito del perimetro individuato dal PRGC, e secondo le vigenti disposizioni di legge, definirà in dettaglio le aree a specifica destinazione d'uso e le necessarie fasce di rispetto.

## Articolo 60

### *Fasce di rispetto per cave*

- 1 E' prevista ai fini della sicurezza e della pubblica incolumità una fascia di rispetto lungo il perimetro esterno delle cave di cui alla Legge 22 novembre 1978, n.69 "Coltivazione di cave e torbiere".
- 2 Le aree che rientrano in tale fascia sono inedificabili, salvo che per gli impianti strettamente indispensabili alla coltivazione della cava stessa.
- 3 L'intervento di recupero e bonifica delle cave esaurite avviene mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, che determina il riuso di tali aree.

## Articolo 61

### *Aree di rispetto per zone umide e laghi artificiali*

- 1 Lungo le sponde dei laghi e delle zone umide come individuate dal P.R.G.C., è vietata ogni nuova edificazione, per una fascia di profondità di almeno 100 ml. e comunque non inferiore alla rappresentazione grafica dell'area di rispetto.
- 2 In dette fasce di rispetto sono unicamente ammesse attrezzature sportive, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde ed ove occorrono parcheggi pubblici, secondo le indicazioni di cui all'articolo 28 delle presenti 'Norme di Attuazione'.

### Capo III AREE SPECIALI

#### Articolo 62

#### *Delimitazione delle unità urbanistiche*

- 1 Le unità urbanistiche individuate dal P.R.G.C. e delimitate graficamente nelle Tavole di Piano sono:
  - a, aree urbanizzate o urbanizzande (individuate in P.R.G.C., tavole scala 1:2000);
  - b, area collinare (a nord della Strada della Cerca);
  - c, aree agricole di pianura (individuate in P.R.G.C., tavole scala 1:5000);
  - d, Area Centrale (aree residenziali della città di 1° classe).
- 2 In particolare, gli interventi dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:
  - a, aree urbanizzate o urbanizzande

In queste aree gli interventi edilizi diretti sono specificatamente definiti per indici e parametri dalle presenti 'Norme di Attuazione'.  
Gli interventi soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" sono individuati dalle tavole del P.R.G.C. e sono soggetti alle indicazioni normative del successivo articolo 64.
  - b, area collinare

Il PRGC denomina "Area collinare" la parte di territorio comunale, individuata cartograficamente, situata a nord della Strada Cerca.  
In questa area gli interventi sono specificatamente definiti per indici e parametri dalle presenti Norme di Attuazione.  
L'area è caratterizzata da situazioni di instabilità dei versanti che richiede per ogni nuovo intervento una idonea indagine geotecnica.  
Gli interventi edilizi dovranno uniformare il loro carattere costruttivo alle seguenti specifiche indicazioni:

    - materiali da costruzione:

sono ammesse costruzioni in mattoni lavorati faccia a vista o intonacati con malta di calce e cemento, conglomerato cementizio armato gettato in opera con specifica esclusione di ogni tipo di struttura prefabbricata in vista;
    - coperture:

sono tassativamente esclusi i manti di copertura, in plastica o similari.  
Dei materiali da usarsi dovrà comunque essere prodotta idonea campionatura da approvarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale;
    - paramenti esterni:

è consigliato l'intonaco di malta di cemento eventualmente colorato con tinte da concordarsi con il competente Ufficio Tecnico Comunale.  
Sono ammessi rivestimenti in mattoni, Klinker, ceramiche, pietra naturale o artificiale esclusivamente a seguito di idonea campionatura da approvarsi dal competente Ufficio Tecnico Comunale;
    - recinzioni:

le recinzioni dei fondi dovranno essere formate con siepi vive di

altezza non superiore a ml. 2,00 con interposta eventuale rete metallica plastificata o con cancellate in ferro a giorno o legno a disegno semplice, con zoccolatura (minore o uguale a cm.0,50, provvista di idoneo scolo per le acque.

Le recinzioni esistenti non conformi alle prescrizioni di cui al comma precedente devono adeguarsi in occasione di interventi che interessino almeno 1/2 del loro sviluppo totale.

E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

- sistemazioni esterne:

le sistemazioni cortilive non potranno di norma modificare il naturale andamento del terreno precedente l'intervento edilizio e dovranno essere tali da non superare con le impermeabilizzazioni del suolo, comprese le superfici coperte dei fabbricati, il 50% della superficie del lotto.

I terrazzamenti sono, di norma, vietati; possono essere ammessi in terreni con pendenze inferiori al 25% ed i relativi muri di sostegno devono essere previsti con altezza non superiore a ml. 2,00.

I terrazzamenti sono altresì ammessi eccezionalmente per cause comprovate di pubblica utilità ovvero per garantire o ripristinare la pubblica incolumità nei casi riconosciuti dall'Amministrazione.

In tali casi le caratteristiche tecniche dei terrazzamenti e dei relativi muri di sostegno sono definite dal progetto esecutivo dell'opera e devono rispettare condizioni e prescrizioni della normativa geologico-tecnica.

Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi in fregio alle sedi stradali, anche di accesso alle autorimesse interrato, con una altezza massima di ml. 2,70.

I suddetti muri di contenimento dovranno in ogni caso avere caratteristiche tali da garantire un opportuno inserimento nell'ambiente circostante, utilizzare materiali, rivestimenti e schermature vegetali di idonea altezza, tali da armonizzare l'intervento mitigando l'impatto ambientale.

I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, ampliamento, o ristrutturazione dovranno acquisire il parere della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) ex art. 4 della L.R. 32/08, per il rilascio del permesso di costruire.

In caso di interventi soggetti a comunicazione (SCIA) il parere dovrà essere preventivamente acquisito dal Richiedente.

Ogni progetto di intervento dovrà altresì essere corredato da idoneo studio idrogeologico e geologico-tecnico che certifichi l'idoneità del suolo all'intervento proposto e le specifiche modalità tecniche costruttive.

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- impiego, in fase di scavo, di opere di sostegno provvisoria a salvaguardia della stabilità dei fronti e delle aree adiacenti;
- manutenzione delle linee drenanti esistenti e alla raccolta delle

acque reflue e di scorrimento superficiale, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

Le soluzioni tecniche adottate non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità

- negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

a. Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i. e del D.M. 14.01.08 e s.m.i.

b. Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i. e del D.M. 14.01.08 e s.m.i.

- Scheda specifica di verifica del coefficiente "udometrico" ante e post intervento per certificare l'inalterabilità dello stesso.

c, aree agricole di pianura

In queste aree gli interventi diretti sono specificatamente definiti per indici e parametri dagli articoli 45, 45 bis delle presenti 'Norme di Attuazione'. Gli interventi soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" sono individuati nelle tavole del P.R.G.C. e sono soggetti alle indicazioni normative del successivo articolo 64.

d, Area Centrale (area residenziale della città di 1° classe)

E' denominata "Area Centrale (area residenziale della città di 1° classe)" la parte del territorio comunale delimitata dai seguenti assi viari:

Lungo Tanaro Solferino, Spalto Rovereto, Spalto Marengo, via Claro, via 1821, Corso Lamarmora, Piazza Valfrè, corso 100 cannoni, via Montebello, Corso Teresio Borsalino, Spalto Borgoglio .

In detta area sono gli interventi previsti sono specificatamente definiti per indici e parametri dall'articolo 34 delle presenti 'Norme di Attuazione', in subordine alle indicazioni contenute nell'allegato denominato: "Tipi e modalità di intervento nell'Area Centrale".

Le caratteristiche degli interventi realizzati con autorizzazione, concessione o "Strumento Urbanistico Esecutivo" dovranno uniformarsi alle prescrizioni che seguono:

- negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici frontestanti aree pubbliche ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture da concordare con il competente Ufficio Tecnico Comunale;
- negli interventi di restauro e/o di risanamento, e di ristrutturazione edilizia, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, eccetera, sarà eseguita con la stessa forma e materiali del preesistente;
- tutti gli interventi edilizi ammessi devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale: soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici potranno essere usati materiali e tecniche moderne, purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio.



Per gli altri tipi di intervento le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei con quelli del contesto ambientale. Gli intonaci saranno del tipo civile frattazzato fine, le zoccolature del tipo tradizionale;

- i materiali di finitura degli interni e degli esterni dovranno essere coerenti con quelli individuati nel contesto ambientale;
- è fatto comunque espresso divieto:
- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, eccetera);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- di demolizione di elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, eccetera; anche se non espressamente individuati nelle "Tavole di Piano";
- per tutti i progetti di restauro e/o di risanamento e di ristrutturazione si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, con la specificazione dell'ultima destinazione d'uso ai vari piani. Si dovrà inoltre dimostrare con specifica relazione la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1:100 per le piante, i prospetti e le sezioni, con particolari architettonici in scala di riduzione minima 1:20.

e) Area Cittadella

Questa area è soggetta a specifica tutela per la presenza dello storico complesso militare della Fortezza Cittadella. In essa gli interventi sono limitati dai vincoli sovra comunali operanti e definiti dagli indici e parametri previsti dalle specifiche destinazioni di PRGC.

In essa gli interventi sono attuati nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo 49 delle presenti Norme di attuazione.

- 3 Gli interventi soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero) sono individuati nelle 'Tavole di Piano' e sono soggetti alle indicazioni normative del successivo articolo 64.

## Articolo 63

### *Delimitazione delle zone di recupero*

- 1 Nelle aree individuate cartograficamente ai sensi del presente articolo, si rende opportuno, per le condizioni di degrado, il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 2 Nell'ambito di detta zona sono individuati ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 27 della Legge n.457/78 i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero.
- 3 Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti sono ammessi secondo le indicazioni del P.R.G.C..

- 4 Le aree e gli immobili che il P.R.G.C. assoggetta a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero) sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'articolo 64 delle presenti 'Norme di Attuazione'
- 5 Nelle aree individuate cartograficamente ai sensi del presente articolo si applicano sistematicamente le prescrizioni di cui al c. 2d 3° capoverso del precedente articolo 62, con esclusione dell'Allegato 1 delle presenti Norme di Attuazione che riguarda esclusivamente l'area centrale storica di cui all'articolo 34 delle presenti Norme.

## Articolo 64

### *Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"*

- 1 Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti eccetto gli interventi edilizi minori quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (escluso la demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti già serviti da reti di urbanizzazioni i quali possono essere attuati con intervento edilizio diretto.

E' ammesso l'intervento a Strumento urbanistico esecutivo unificando aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo contigue, fermo restando gli stessi indici di fabbricabilità, i parametri e le eventuali quote da destinare all'Edilizia Economica Popolare.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall'art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12.

- 2 Gli indici urbanistici ed edilizi, come di seguito riportati, devono essere computati esclusivamente sulle superfici territoriali nell'ambito delle rispettive zone.

a, Area centrale (aree residenziali della città di 1° classe)

Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" (Piani di Recupero) sono indicati nelle "Tavole di Piano" con numerazione progressiva dal n.1 al n.33.

Gli interventi sono soggetti alle specifiche indicazioni dell'articolo 34, dell'articolo 62, lettera d, delle presenti 'Norme di Attuazione', ed alle prescrizioni contenute nell'allegato denominato "Tipi e modalità di intervento nell'Area Centrale".

b, Aree residenziali della città di 2° classe

Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 2,5 mc./mq.

Aree da cedere per opere di urbanizzazione pari

al 40% della superficie territoriale.

Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 con If massimo di 4 mc/mq.

c, Aree residenziali della città di 3° classe

Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 1, 5 mc./mq.

- Aree da cedere per opere di urbanizzazione  
 pari al 40% della superficie territoriale.  
 Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 35 bis con If massimo  
 di 2 mc/mq.
- d, Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe  
 Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 1,1 mc./mq.  
 Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie  
 territoriale.  
 Parametri edilizi conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 36  
 con If massimo di 2 mc/mq.
- e, Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe  
 Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 0,90 mc./mq.  
 Aree da cedere per opere di urbanizzazione 40% della superficie  
 territoriale.  
 Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 con If  
 massimo di 1,5 mc/mq..
- f, Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe  
 Indice di fabbricabilità territoriale It, pari a 0,80 mc./mq.  
 Aree da cedere per opere di urbanizzazione  
 pari al 40%.  
 Parametri conformi ai disposti della zona di cui all'articolo 37 bis con If  
 massimo di 1,5 mc/mq..
- g, Le aree soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo"  
 individuate cartograficamente con la rappresentazione numerica,  
 dovranno rispettare gli indici di fabbricabilità territoriale e le quote da  
 destinare ad Edilizia Economica e Popolare di seguito definiti:

## ALESSANDRIA

### 01 Unità Chiozzo:

area residenziale della città, Europa.

|  |     |             |
|--|-----|-------------|
| 1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo   | mq. | 669.226     |
| 2 Superficie territoriale non residenziale   |     |             |
| a) per servizi comprensoriali  | mq. | 23.703      |
| b) per strade urbane   | mq. | 25.141      |
| c) per verde di arredo   | mq. | 18.647      |
| Sommano  | mq. | 67.491      |
| 3 Superficie territoriale residenziale   | mq. | 601.735     |
| 4 Aree pubbliche minime da cedere (ved<br>convenzione) 40% superficie territoriale<br>residenziale | mq. | 257.354     |
| 5 Superficie fondiaria   | mq. | 344.381     |
| 5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile per<br>ogni lotto                             |     | 4,50 mc/mq. |
| 6 Volumetria massima realizzabile  | mc  | 808.751     |

|   |     |             |
|---|-----|-------------|
| 02 Unità Vescova  |     |             |
| area residenziale della città, Cristo.  |     |             |
| 1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo                                  | mq. | 35.793      |
| 2 Superficie territoriale residenziale  | mq. | 35.793      |
| 3 Aree pubbliche minime da cedere<br>40% superficie territoriale residenziale | mq. | 14.318      |
| 4 Superficie fondiaria  | mq. | 21.475      |
| 4 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile                          |     | 3,50 mc/mq. |
| 5 Volumetria massima realizzabile   | mc  | 73.000      |
| 6 Edilizia Economica Popolare   | mc  | 0           |
| 04 Unità Norberto Rosa  |     |             |
| area residenziale della città, Norberto Rosa                                  |     |             |
| 1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo                                  | mq. | 113.433     |
| 2 Superficie territoriale residenziale  | mq. | 113.433     |
| 3 Aree pubbliche minime da cedere<br>40% superficie territoriale residenziale | mq. | 45.373      |
| 4 Superficie fondiaria  | mq. | 68.060      |
| 4 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile                          |     | 3,28 mc/mq. |
| 5 Volumetria massima realizzabile   | mc  | 223.236     |
| 6 Edilizia Economica Popolare 30%   | mc  | 66.971      |
| 05 Unità Spandonara 1:  |     |             |
| area residenziale della città, Casalbagliano.                                 |     |             |
| 1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo                                  | mq. | 30.512      |
| 2 Superficie territoriale non residenziale                                    | mq. | 0           |
| 3 Superficie territoriale residenziale  | mq. | 30.512      |
| 4 Aree pubbliche minime da cedere<br>40% superficie territoriale residenziale | mq. | 12.204      |
| 5 Superficie fondiaria  | mq. | 18.307      |

|   |     |             |
|---|-----|-------------|
| 5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile                          |     | 3,50 mc/mq. |
| 6 Volumetria massima realizzabile   | mc  | 60.000      |
| 7 Edilizia Economica Popolare 100%  | mc  | 60.000      |
| 06 Unità Spandonara 2:  |     |             |
| area residenziale della città, Casalbagliano.                                 |     |             |
| 1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo                                  | mq. | 50.135      |
| 2 Superficie territoriale non residenziale                                    | mq. | 0           |
| 3 Superficie territoriale residenziale  | mq. | 50.135      |
| 4 Aree pubbliche minime da cedere<br>40% superficie territoriale residenziale | mq. | 20.054      |
| 5 Superficie fondiaria  | mq. | 30.081      |
| 5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile                          |     | 3,50 mc/mq. |
| 6 Volumetria massima realizzabile   | mc  | 96.000      |
| 7 Edilizia Economica Popolare 50%   | mc  | 48.000      |
| 07 Unità Gavigliana 1:  |     |             |
| area residenziale della città, Casalbagliano.                                 |     |             |
| 1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo                                  | mq. | 51.706      |
| 2 superficie territoriale non residenziale                                    | mq. | 0           |
| 3 Superficie territoriale residenziale  | mq. | 51.706      |
| 4 Aree pubbliche minime da cedere<br>40% superficie territoriale residenziale | mq. | 20.682      |
| 5 Superficie fondiaria  | mq. | 31.024      |
| 5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile                          |     | 3,50 mc/mq. |
| 6 Volumetria massima realizzabile   | mc  | 108.584     |
| 7 Edilizia Economica Popolare   | mc  | 0           |
| 08 Unità Gavigliana 2:  |     |             |
| area residenziale della città, Casalbagliano.                                 |     |             |
| 1 superficie territoriale di Piano Esecutivo                                  | mq. | 37.929      |
| 2 superficie territoriale non residenziale                                    | mq. | 0           |

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 3 Superficie territoriale residenziale  | mq. | 37.929       |
| 4 Aree pubbliche minime da cedere<br>40% superficie territoriale residenziale | mq. | 15.172       |
| 5 Superficie fondiaria  | mq. | 22.757       |
| 5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile                          |     | 3,50 mc/mq.  |
| 6 Volumetria massima realizzabile   | mc  | 79.650       |
| 7 Edilizia Economica Popolare 30%   | mc  | 23.895       |
| 09 Unità Cristo:  |     |              |
| area residenziale della città, Casalbagliano.                                 |     |              |
| 1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo                                  | mq. | 49.186       |
| 2 Superficie territoriale non residenziale                                    |     |              |
| a) per strade urbane  | mq. | 4.107        |
| b) per verde di arredo  | mq. | <u>2.827</u> |
|   | mq. | 6.934        |
| 3 Superficie territoriale residenziale  | mq. | 42.252       |
| 4 Aree pubbliche minime da cedere<br>40% superficie territoriale residenziale | mq. | 16.900       |
| 5 Superficie fondiaria  | mq. | 25.351       |
| 5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile                          |     | 3,50 mc/mq.  |
| 6 Volumetria massima realizzabile   | mc  | 88.000       |
| 7 Edilizia Economica Popolare   | mc  | 0            |
| 10 Zona 14 Piano Integrato:   |     |              |
| area residenziale della città, Cristo.  |     |              |
| 1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo                                  | mq. | 72.167       |
| 2 Superficie territoriale non residenziale                                    |     |              |
| a) per strade urbane  | mq. | 26.007       |
| 3 Superficie territoriale residenziale  | mq. | 46.160       |
| 4 Aree pubbliche previste<br>40% superficie territoriale residenziale         | mq. | 18.460       |
| 5 Superficie fondiaria  | mq. | 27.700       |
| 6 Volumetria massima realizzabile   | mc  | 100.000      |

|                |   |                    |               |
|----------------|---|--------------------|---------------|
| di cui         |   |                    |               |
| area 10/a:     | esistente   | mc                 | 43.000        |
|                | nuova edificazione  | mc                 | <u>27.000</u> |
|                | tot.  | mc                 | 70.000        |
|                | area 10/b   | nuova edificazione | mc 30.000     |
| 7              | Aree da cedere o convenzionare<br>ad uso pubblico   | mq.                | 9.362         |
| 11             | Unità Olva:   |                    |               |
|                | area residenziale della città, Europa.  |                    |               |
| 1              | Superficie territoriale di Piano Esecutivo  | mq.                | 7.730         |
| 2              | Superficie territoriale non residenziale  | mq.                | 0             |
| 3              | Superficie territoriale residenziale  | mq.                | 7.730         |
| 4              | Aree pubbliche minime da cedere o<br>convenzionare con l'Amministrazione<br>Comunale: parcheggi |                    |               |
|                | b) parch. complessivi su più piani  | mq.                | 1.600         |
| 5              | Superficie fondiaria  | mq.                | 7.000         |
| 5 <sub>1</sub> | Indice fondiario massimo utilizzabile   |                    | 4,00 mc/mq.   |
| 6              | Volumetria massima realizzabile   | mc                 | 28.000        |
| 7              | Edilizia Economica Popolare   | mc                 | 0             |
| 12             | Caserma Leopoldo Valfrè di Bonzo:   |                    |               |
|                | Soppresso   |                    |               |
| 13.            | Basile  |                    |               |
|                | Soppresso   |                    |               |

## SPINETTA MARENGO

|    |  |             |         |
|----|--|-------------|---------|
| 01 | Unità Gambalera:                                     |             |         |
|    | area residenziale di Spinetta Marengo.               |             |         |
|    | 1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo         | mq.         | 157.779 |
|    | 2 Superficie territoriale non residenziale           |             |         |
|    | a) per verde di arredo                               | mq.         | 114.089 |
|    | 3 Superficie territoriale residenziale               | mq.         | 43.690  |
|    | 4 Aree pubbliche minime da cedere                    |             |         |
|    | 40% superficie territoriale residenziale             | mq.         | 45.636  |
|    | 5 Superficie fondiaria                               | mq.         | 68.450  |
|    | 5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile | 2,00 mc/mq. |         |
|    | 6 Volumetria massima realizzabile                    | mc          | 113.000 |
|    | 7 Edilizia Economica Popolare 30%                    | mc.         | 33.900  |

Le aree per la viabilità, i parcheggi e servizi di interesse comune previsti in misura pari a quanto indicato, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, mentre tutte le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite a scomputo degli oneri dovuti.

- 3 Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" definiti e non individuati con rappresentazione numerica di cui al precedente punto g. possono in tutto o in parte reperire le aree da cedere per opere di urbanizzazione anche all'esterno del perimetro dello stesso in aree specificatamente individuate dal P.R.G.C. a destinazione pubblica previo accordo convenzionale con l'Amministrazione Comunale e fermo restando le volumetrie assentibili ed il rispetto dei parametri edilizi del P.R.G.C.. Le aree interne allo "Strumento Urbanistico Esecutivo" non edificabili restano destinate a verde privato.
- 4 Gli interventi dovranno essere regolati da specifica convenzione e secondo il progetto di piano redatto in conformità ai disposti dell'articolo 43 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Sono fatti salvi i Piani Urbanistici Esecutivi in itinere già adottati dal Consiglio Comunale.



5 In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, l'indice fondiario della specifica zona urbanistica applicato alle aree edificabili previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del piano stesso, che definirà la localizzazione, la destinazione d'uso degli immobili e le modalità operative di intervento. Restano fermi per ogni singola zona i parametri edilizi specifici. La convenzione o atto di impegno unilaterale determinerà le modalità di cessione di eventuali aree pubbliche e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nell'area collinare di cui all'art. 62 comma 2 lettera b, le aree previste in cessione alla P.A. nell'ambito dei piani esecutivi, potranno essere cedute anche all'esterno del perimetro di piano purché previste quali standards urbanistici del PRGC, oppure potranno essere monetizzate vincolando i proventi all'acquisto di aree per standards urbanistici nella stessa unità urbanistica.

Le aree interne allo Strumento Urbanistico Esecutivo non edificabili restano destinate a verde privato.

5 bis Le aree da cedere per opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi potranno in alternativa (ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 4 bis della L.R. n. 56/77) essere assoggettate permanentemente ad uso pubblico disciplinato con convenzione; in alternativa totale o parziale alla cessione, qualora l'acquisizione delle stesse non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, è possibile prevedere in convenzione che i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

6 Il P.R.G.C. individua Piani Particolareggiati finalizzati al recupero ed alla riqualificazione di aree secondo le destinazioni d'uso riportate cartograficamente.

7 Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano delle aree per insediamenti produttivi" da effettuarsi per iniziativa pubblica. Gli indici ed i parametri sono definiti dalle presenti 'Norme di Attuazione' agli articoli 40-41.

8 Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano Tecnico esecutivo di Opere Pubbliche" da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale secondo le indicazioni delle presenti 'Norme di Attuazione'.

*Individuazione di P.I.*

Il Piano Regolatore Generale individua, ai sensi dell'art. 18 della legge 12 luglio 1991 n° 203 (conversione in legge del D.L. n° 152 del 13/05/1991), gli interventi edilizi definiti dal legislatore come Programmi Integrati.

Le planimetrie di piano individuano con apposita simbologia le perimetrazioni dei Programmi Integrati.

L'attuazione dei Programmi Integrati avverrà secondo le articolazioni delle norme costituenti l'accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 stipulato in data 06.12.2007 tra Regione e Comune di cui al DPGR n.108 del 19.09.2008, fatte salve le disposizioni relative ai convenzionamenti applicabili per l'art. 64 delle presenti Norme di Attuazione, secondo le schede allegate:

AREA T1, Via Scazzola:

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| 1 Superficie area dell'intervento          | mq    | 6.400 |
| 2 Superficie fondiaria                     | mq    | 3.554 |
| 3 Abitanti previsti                        | n.    | 77    |
| 4 Densità territoriale                     | ab/ha | 128   |
| 5 Cubatura residenziale                    | mc    | 7.000 |
| 6 Cubatura non residenziale                | mc    | 5.000 |
| 7 Aree per Standard Urbanistici            | mq    | 2.846 |
| 8 Indice di fabbricabilità territoriale IT | mc/mq | 1,87  |
| 9 Parcheggio privato ad uso pubblico       | mq    | 431   |

AREA T2, Via Don Giovine:

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| 1 Superficie area dell'intervento          | mq    | 1.964 |
| 2 Superficie fondiaria                     | mq    | 1.002 |
| 3 Abitanti previsti                        | n.    | 39    |
| 4 Densità territoriale                     | ab/ha | 156   |
| 5 Cubatura residenziale                    | mc    | 3.500 |
| 6 Cubatura non residenziale                | mc    | 0     |
| 7 Parcheggio privato ad uso pubblico       | mq    | 649   |
| 8 Viabilità privata ad uso pubblico        | mq    | 313   |
| 9 Indice di fabbricabilità territoriale IT | mc/mq | 1,87  |

AREA T3, Valmadonna:

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| 1 Superficie area dell'intervento                    | mq    | 97.111 |
| 2 Superficie territoriale                            | mq    | 77.125 |
| 3 Superficie fondiaria                               | mq    | 53.084 |
| 4 Abitanti previsti                                  | n.    | 241    |
| 5 Densità territoriale                               | ab/ha | 22,31  |
| 6 Cubatura residenziale                              | mc    | 21.700 |
| 7 Cubatura non residenziale<br>(turistico ricettivo) | mc    | 35.000 |

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Cubatura non residenziale (commerciale)    | mc    | 5.000  |
| 8 Aree per Standard Urbanistici            | mq    | 6.993  |
| 9 Indice di fabbricabilità territoriale IT | mc/mq | 0,56   |
| 10 Parcheggio privato ad uso pubblico      | mq    | 5.504  |
| 11 Verde agricolo privato                  | mq    | 19.986 |

AREA T4, Zona Norberto Rosa:

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| 1 Superficie area dell'intervento          | mq    | 8.925  |
| 2 Superficie fondiaria                     | mq    | 7.168  |
| 3 Abitanti previsti                        | n.    | 155    |
| 4 Densità territoriale                     | ab/ha | 172    |
| 5 Cubatura residenziale                    | mc    | 14.000 |
| 6 Cubatura non residenziale                | mc    | 0      |
| 7 Parcheggio privato ad uso pubblico       | mq    | 595    |
| 8 Viabilità privata ad uso pubblico        | mq    | 1.162  |
| 9 Indice di fabbricabilità territoriale IT | mc/mq | 1,56   |

AREA T5, Spandonara 1:

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| 1 Superficie area dell'intervento                    | mq    | 30.820 |
| 2 Superficie fondiaria                               | mq    | 8.647  |
| 3 Abitanti previsti                                  | n.    | 560    |
| 4 Densità territoriale                               | ab/ha | 186    |
| 5 Cubatura residenziale                              | mc    | 50.400 |
| 6 Cubatura non residenziale<br>(turistico ricettivo) | mc    | 0      |
| 7 Aree per Standard Urbanistici                      | mq    | 20.731 |
| 8 Indice di fabbricabilità territoriale IT           | mc/mq | 1,63   |
| 9 Parcheggio privato ad uso pubblico                 | mq    | 1.442  |

AREA T6, Spandonara 2:

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| 1 Superficie area dell'intervento          | mq    | 25.125 |
| 2 Superficie fondiaria                     | mq    | 11.974 |
| 3 Abitanti previsti                        | n.    | 630    |
| 4 Densità territoriale                     | ab/ha | 252    |
| 5 Cubatura residenziale                    | mc    | 56.700 |
| 6 Cubatura non residenziale                | mc    | 0      |
| 7 Aree per Standard Urbanistici            | mq    | 11.446 |
| 8 Indice di fabbricabilità territoriale IT | mc/mq | 2,26   |
| 9 Parcheggio privato ad uso pubblico       | mq    | 1.705  |

AREA T7, Spinetta Marengo:

|                                   |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|
| 1 Superficie area dell'intervento | mq    | 3.820 |
| 2 Superficie fondiaria            | mq    | 1.840 |
| 3 Abitanti previsti               | n.    | 47    |
| 4 Densità territoriale            | ab/ha | 124   |
| 5 Cubatura residenziale           | mc    | 4.200 |
| 6 Cubatura non residenziale       | mc    | 5.000 |
| 7 Altezza degli edifici           | mt    | 14    |

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| 8 Parcheggio privato ad uso pubblico        | mq    | 1.550 |
| 9 Viabilità privata ad uso pubblico         | mq    | 430   |
| 10 Indice di fabbricabilità territoriale IT | mc/mq | 2,40  |

AREA T8, Valle San Bartolomeo:

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| 1 Superficie area dell'intervento                    | mq    | 15.000 |
| 2 Superficie fondiaria                               | mq    | 11.561 |
| 3 Abitanti previsti                                  | n.    | 0      |
| 4 Densità territoriale                               | ab/ha | 0      |
| 5 Cubatura residenziale                              | mc    | 0      |
| 6 Cubatura non residenziale<br>(turistico ricettivo) | mc    | 36.400 |
| 7 Aree per Standard Urbanistici                      | mq    | 559    |
| 8 Indice di fabbricabilità territoriale IT           | mc/mq | 2,43   |
| 9 Parcheggio privato ad uso pubblico                 | mq    | 2.880  |

Gli interventi edilizi di cui alle sopra elencate schede sono soggetti a preventivo “ Strumento Urbanistico Esecutivo”.

In caso di mancata convenzione ai sensi del citato art. 18 della legge 12 luglio 1991 n. 203, le indicazioni dei Programmi Integrati trovano applicazione per quanto definito nei termini di destinazione d’uso del territorio, e comunque sono assentibili le destinazioni d’uso previste per le aree residenziali della città e dei sobborghi indicate dall’art. 33 delle presenti norme nelle quali sono localizzati territorialmente i programmi stessi, con i parametri urbanistici ed edilizi individuati dal Capo III delle presenti norme, applicati alla superficie fondiaria indicata per ciascun Programma dalla rispettiva scheda.

L’individuazione della destinazione d’uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall’art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12.

Si richiamano i contenuti del decreto del Presidente della G.R. n.108 del 19.09.08 sull'accordo di programma.

## TITOLO V NORME TRANSITORIE

pag. 132

CAPO I  
INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

pag. 134

CAPO II  
IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

## Capo I INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Articolo 65

### *Riuso ed ampliamento di edifici esistenti*

- 1 Nei fabbricati ad uso residenziale di fatto esistenti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione in tutte le aree del territorio comunale ad eccezione delle aree delimitate dal P.R.G.C. ed indicate all'articolo 62 comma 2 punto a) (relativamente agli interventi soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo") e punto d), indipendentemente dalle norme di zona, al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici, potrà essere realizzato un tantum un modesto ampliamento fino a 25 mq di superficie utile, oltre ad un ampliamento fino a 8 mq. per servizio igienico mancante per ogni abitazione; è inoltre consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani abitabili di m. 2,70.
- 2 Nei fabbricati destinati ad attività produttiva e terziaria di fatto esistenti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione in difformità dalla destinazione urbanistica della zona sono ammessi, fino alla cessazione dell'attività, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentiti unicamente alle attività non nocive né moleste ampliamenti dei fabbricati nella misura massima del 50% della superficie utile produttiva e terziaria esistente, fino ad un massimo di 250 mq., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21.2 L.R. 56/77 e s.m.i. in materia di servizi alle attività produttive e/o terziarie.
- 3 Le suddette possibilità di ampliamento o sopraelevazione sono consentite una sola volta anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui agli articoli 4 e 5 (commi 2 e 6) delle presenti 'Norme di Attuazione', ad eccezione degli edifici individuati agli articoli 38, 48, 48 bis, 49, 50, 52, 52 ter.
- 4 In caso di conservazione e riuso dei fabbricati produttivi esistenti, in questi potranno trovare luogo utilizzazioni conformi a quelle di zona, a condizione che sia garantito il rispetto degli standards richiesti per la nuova destinazione in materia di parcheggi, sicurezza viabile, rumorosità, ed ulteriori forme di inquinamento ambientale e sicurezza, con eventuale ricorso a strumento urbanistico esecutivo nei casi previsti dal vigente PRGC o comunque ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale in ragione della tipologia di insediamento previsto.
- 5 Gli interventi di cui al presente articolo, ove ricadenti su aree a standard, saranno assoggettati a permesso di costruire convenzionato o all'assunzione di atto di impegno unilaterale a norma dell'art. 49 comma 4° della l.r. 56/77 e s.m.i.

Articolo 66

Soppresso

## Articolo 67

### *Utilizzazione dei sottotetti*

- 1 Il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire in conformità ai disposti della Legge Regionale n.° 16 del 04 ottobre 2018.
- 2 Sono fatti salvi i disposti e le limitazioni di cui alle Leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497.

## Articolo 68

### *Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e delle ferrovie*

- 1 Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e delle ferrovie sono sempre consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2 Al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici rurali e ad uso residenziale ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e delle ferrovie sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione'; gli ampliamenti, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare e saranno comprensivi delle possibilità di ampliamento di cui al precedente articolo 65 delle presenti 'Norme di Attuazione'.
- 3 Gli ampliamenti di cui al comma precedente non sono ammessi nelle aree individuate dagli articoli 48, 48 bis, 49, 52, 52 ter delle presenti 'Norme di Attuazione'.
- 4 Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici igienici o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di uguale volume su area adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la Legge 29 giugno 1939, n.1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

## Articolo 69

### Soppresso

## Capo II IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

### Articolo 70

#### *Impianti tecnologici*

- 1 La costruzione di stazioni e sottostazioni elettriche è ammessa, oltre che nelle zone a specifica destinazione, nelle zone agricole e nelle zone industriali, artigianali, commerciali nel rispetto delle distanze dai confini previste per queste zone dal P.R.G.C.
- 2 Il rapporto massimo di copertura per le sole stazioni elettriche è del 50%.
- 3 La costruzione di cabine elettriche nonché di impianti tecnologici a servizio di attività produttive/artigianali/industriali/terziarie e commerciali (vedasi ad esempio serbatoi di accumulo e relativi impianti di pompaggio, impianti di cogenerazione, impianti di necessità antiincendio e altri similari) è ammessa in tutte le zone nel rispetto delle seguenti norme:
  - a, per le costruzioni di altezza superiore a m.3,50 dovranno essere rispettate le distanze dai confini previste dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento;
  - b, le costruzioni di altezza inferiore a m.3,50 possono anche essere edificate sul confine, ferma restando la possibilità di costruire a confine o alla distanza dal confine prevista dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento;
  - c, per le costruzioni nelle zone agricole dovranno essere osservate le distanze minime previste dall'articolo 873 del C.C.
- 4 La costruzione di centrali telefoniche è ammessa in tutte le zone nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini previsti dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento e per costruzioni di uguale altezza.
- 5 La costruzione di ascensori e montacarichi in tutte le zone del territorio comunale è consentita senza che l'eventuale realizzazione del volume tecnico necessario costituisca un aumento di volumetria. Ove la struttura sia idonea al superamento delle barriere architettoniche per i soggetti diversamente abili potrà essere derogato altresì il parametro della superficie coperta.
- 6 Previo parere favorevole del Servizio Viabilità, gli interventi del presente articolo potranno derogare dalle distanze minime di confini stradali.

### Articolo 71

#### *Stazioni di servizio con distribuzione di carburante*

- 1 In tutte le zone del territorio comunale ad esclusione delle aree di cui all'articolo 34, (unicamente e specificamente per le stazioni di servizio di carburante) e delle altre aree in cui sia esplicitamente escluso dalle presenti norme, delle zone e fasce di rispetto di cui agli articoli 53, 54, 55, 60, 61, sono ammessi gli impianti di distribuzione carburante o di autolavaggio ove ne sia verificata la compatibilità e la conformità ai disposti delle norme nazionali e regionali di settore.



- 1 bis Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante all'interno dell'Area Centrale Storica individuata dal PRGC; tale divieto è esteso all'area urbana individuata dagli spalti cittadini (Spalto Borgoglio, Lungo Tanaro S. Martino, Lungo Tanaro Solferino, Spalto Rovereto, Spalto Marengo, Viale Massobrio, Via S.Giovanni Bosco, Viale Don Orione, Spalto Gamondio, Corso Borsalino) ed in particolare negli spartitraffico degli stessi.
- 1 ter Gli impianti di distribuzione carburante esistenti all'interno di dette aree dovranno essere rilocalizzati in zone idonee. Qualora detti impianti interferiscano con opere pubbliche previste dall'Amministrazione Comunale dovranno essere rimossi per tempo onde consentire la realizzazione delle suddette opere.
- 2 Dette stazioni di servizio potranno ospitare oltre alle pompe per la benzina, officine di riparazione, elettrauto, servizi di lavaggio, bar, eccetera ove non in contrasto con le norme del Codice della Strada.  
Gli edifici non potranno avere altezza superiore a m.7,5 ed il rapporto di copertura non potrà superare il 40% ad esclusione delle tettoie di protezione degli impianti di erogazione ed almeno il 10% dell'area dovrà essere sistemata a verde privato.
- 3 Sono fatti salvi comunque i disposti di cui al piano di razionalizzazione di competenza dell'Amministrazione Comunale in conformità ai disposti delle leggi di settore.

## Articolo 72

### *Depositi di olii minerali e gas liquidi*

- 1 I depositi di olii minerali e gas liquidi non dipendenti dall'attività produttiva sono ammessi unicamente nelle zone industriali ed a seguito di specifica approvazione di localizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 2 In tali aree comunque gli insediamenti sono ammessi fino al raggiungimento di un rapporto di copertura del 30%. Nel calcolo di detto rapporto sono compresi i serbatoi fuori terra.  
E' fatto esplicito obbligo di predisporre aree libere sistemate a verde in misura non inferiore alle superfici coperte.
- 3 I depositi esistenti in aree agricole possono ampliarsi fino a raggiungere una superficie di lotto di mq.10.000 con gli stessi vincoli di cui ai precedenti punti. L'ampliamento può essere consentito tuttavia solamente previa individuazione dell'area come - Area per depositi di olii minerali e gas liquidi - effettuata con apposita Variante al P.R.G. secondo le procedure di cui ai commi 4 o 7 dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m.
- 4 I depositi esistenti in tutte le altre zone non possono subire alcun ampliamento.
- 5 I depositi esistenti nelle aree a carattere produttivo in quanto dipendenti da altra specifica attività potranno ampliarsi a seconda dell'esigenza dell'attività a cui sono connessi.

- 1 I depositi di relitti e rottami, gli impianti di autodemolizioni e di recupero industriale sono ammessi a seguito di specifica localizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale oltre che nelle zone per attività produttive anche nelle aree agricole.
- 2 In tali aree agricole gli insediamenti sono ammessi comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di settore, con interventi non inferiori a 10.000 mq. ed a seguito di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che dovrà definire:
  - dimensione e tipologia dell'insediamento;
  - caratteri delle fasce di rispetto ambientale;
  - modalità di verifica dell'impatto ambientale;
  - durata dell'insediamento, obblighi e modalità di gestione;
  - garanzie e sanzioni.
- 3 Gli insediamenti dovranno osservare le seguenti prescrizioni:
  - superficie coperta massima fino al 15% della superficie fondiaria di cui non oltre 300 mq. destinati all'attività di sorveglianza o controllo;
  - superficie utilizzabile fino al 60% della superficie fondiaria;
  - accessi, spazi di manovra e parcheggi non inferiori al 25% della superficie fondiaria;
  - arretramenti del filo stradale non inferiori a ml.20 con sistemazione di tali aree per spazi di accesso, manovra e parcheggio;
  - piantumazione delle fasce di rispetto ambientale con specifiche essenze arboree concordate con l'Amministrazione Comunale secondo le indicazioni della suindicata convenzione.
- 4 I depositi esistenti in aree agricole possono essere ampliati fino al 50% della superficie utile legittimamente esistente alla data di approvazione delle presenti 'Norme di Attuazione' con il rispetto delle prescrizioni e modalità del presente articolo in quanto applicabili.
- 5 I depositi esistenti in tutte le altre zone non possono subire alcun ampliamento.

- 1 Fermo restando il rispetto, per le nuove costruzioni, delle disposizioni di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 in materia di parcheggi privati, le disposizioni che seguono riguardano le possibilità di realizzare le costruzioni ad uso autorimessa. Esse sono da considerare integrative rispetto ai contenuti della Legge citata e riguardano la possibilità di copertura dei parcheggi privati da prevedere in attuazione della legge 122/89. La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale, produttiva o terziaria esistenti alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' è ammessa in tutte le aree (ad esclusione di quelle di cui all'articolo 50) nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
  - a, fuori terra, per un'altezza di gronda delle costruzioni non superiore a m.2,50 e per la superficie utile di mq.18 per ogni unità alloggio dell'edificio principale;

b, interrato parzialmente, in misura non superiore a mq.18 di superficie utile per unità alloggio dell'edificio principale. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm.70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di Humus naturale e non inferiore a cm.30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale, ad eccezione di quelle dalle quali l'art. 51 delle presenti norme le esclude espressamente.

In ogni caso, gli accessi veicolari alle rampe dovranno essere preceduti da un tratto in piano di lunghezza pari almeno a mt.5,00 dal ciglio stradale.

La realizzazione di parcheggi a soddisfacimento di quanto disposto dalla legge 122/89, anche parzialmente interrati, è ammessa in tutte le parti del territorio comunale, ad eccezione delle aree di cui all'art. 50 delle presenti norme che li esclude espressamente. Nelle aree individuate ai sensi dell'art. 51 delle presenti Norme, l'utilizzo di locali interrati è ammesso in conformità alle quote di sicurezza stradale.

- 2 In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo secondo le destinazioni previste dal P.R.G.C.

In particolare, nelle aree che il P.R.G.C. destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa a condizione che sia garantito un riporto di terra non inferiore a ml. 1,00 per la realizzazione del verde e delle alberature.

In tali aree deve comunque essere garantita una quota minima pari al 30% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).

La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi pubblici previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso di interventi in aree vincolate di proprietà privata, deve essere prevista in convenzione la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale del soprasuolo ed essere garantita la realizzabilità dei servizi pubblici previsti; nel caso di sistemazione a verde devono essere rispettate le prescrizioni sopra indicate.

- 3 Gli interventi del presente articolo possono in ogni caso mantenere il rapporto di copertura fino al 50%, ad eccezione degli interventi da realizzare nelle zone di cui agli articoli 34, 48, 48 bis, 48 ter, 48 quater, 49, 50, 52, 52 bis, 52 ter delle presenti 'Norme di Attuazione'.
- 4 Nel caso di interventi relativi ad attività esistenti, le autorimesse possono essere realizzate una tantum all'interno del lotto di pertinenza fino al rapporto di copertura di cui al precedente comma 3 e comunque non superiore alla misura massima di 500 mq.. Ove tale intervento non fosse possibile, la costruzione è ammessa per una sola volta su area limitrofa anche con diversa destinazione urbanistica, con esclusione delle aree destinate a standards urbanistici, purchè posta a distanza dal lotto originario non superiore a 100 m, senza superare la misura massima di mq 500 di superficie utile e con vincolo di pertinenzialità al fabbricato principale e di mantenimento della destinazione d'uso.

## TITOLO VI NORME FINALI

pag. 139

CAPO I  
NORME GENERALI

pag. 141

CAPO II  
NORME SPECIALI

## Capo I NORME GENERALI

### Articolo 75

#### *Domanda di permesso di costruire*

- 1 La domanda di permesso di costruire, autorizzazione ovvero le comunicazioni di inizio di attività, nonché gli elaborati di progetto come previsti dal vigente Regolamento Edilizio e dalla legge debbono essere firmati in triplice copia con l'indicazione del rispettivo domicilio:
  - a) dalle persone che hanno titolo a richiedere la concessione edilizia (committente);
  - b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
  - c) dal progettista il quale deve essere professionista abilitato, iscritto all'Albo Professionale.
- 2 Sulla domanda dovrà inoltre specificarsi le esatte generalità, residenza e domicilio del legale rappresentante della Società ove committente e proprietario non siano persone fisiche.  
Dovranno altresì indicarsi esattamente i rispettivi codici fiscali e partita IVA ove esista.
- 3 Per le comunicazioni inerenti al progetto l'interessato dovrà eleggere espressamente domicilio, intendendo in mancanza di tale indicazione esclusivamente la residenza anagrafica del committente e in carenza di tale indicazione lo studio professionale del progettista.

### Articolo 76

#### *Pubblicità degli interventi*

- 1 In ogni intervento di modifica dello stato dei luoghi per tutta la durata dell'intervento dovrà essere esposta al pubblico a cura del proprietario e del Direttore dei Lavori, conformemente ai disposti dell'articolo 7 del vigente Regolamento Edilizio, una tabella conforme allo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale in cui siano indicati:
  - a, Estremi del titolo autorizzativo all'intervento;
  - b, Tipo di intervento;
  - c, Nome, cognome e residenza del proprietario o committente se diverso;
  - d, Nome, cognome e residenza del/i progettista/i e Direttore dei Lavori se diverso;
  - e, Nome, cognome e residenza dell'assuntore dei lavori.
- 2 L'inosservanza della presente norma comporta la sospensione dei lavori fino all'assolvimento degli obblighi suindicati e l'applicazione della sanzione amministrativa di lire 500.000 con l'osservanza della procedura di

cui agli articoli 107 e seguenti del Testo Unico Legge Comunale e Provinciale approvato con Regio Decreto e successive modifiche ed integrazioni in data 3 marzo 1934, n.383.

## Articolo 77

### *Definizione di validità*

- 1 Le disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene, e di ogni altro Regolamento Comunale in contrasto con le presenti 'Norme di Attuazione' o che comunque ne impediscano la normale e corretta applicazione, si intendono abrogate.

## Capo II NORME SPECIALI

### Articolo 78

#### *Deroghe*

- 1 L'Amministrazione ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, previste dall'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955, n.1357, ai sensi dell'articolo 16, Legge 6 agosto 1967, n.765: "Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150".
- 2 Sono ammesse deroghe alle presenti 'Norme di Attuazione' unicamente per edifici, impianti, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale limitatamente agli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, alle fasce di rispetto, alle altezze degli edifici, al numero dei piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie, nonché all'acquisizione di standards urbanistici, di cui all'art. 21 comma 4 bis della LR 56/77 e s. m. e i..
- 3 La deroga alla destinazione d'uso è ammessa unicamente per la realizzazione di edifici, di impianti, di attrezzature e servizi pubblici.
- 4 I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con le procedure previste dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti.

### Articolo 79

#### *Misure di salvaguardia*

- 5 Si richiamano in proposito i disposti di legge statale in materia e le disposizioni dell'articolo 58 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6 Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'articolo 58 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, disposizioni e norme in contrasto con il presente P.R.G.C. adottato sono sospese.

### Articolo 80

#### *Nuove disposizioni legislative*

- 1 Nuove disposizioni di legge in materia urbanistica, salvo che non sia esplicitamente prescritto, non costituiscono automatica modifica alle presenti 'Norme di Attuazione'.

Le aree individuate in: ALLEGATO 1 “INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE AD ULTERIORI SCHEDE GEOLOGICO TECNICHE” assumeranno efficacia in seguito all'avvenuta pubblicazione ed eventuale contro deduzione delle relative schede geologico tecniche.

L'ALLEGATO 2 “DELIMITAZIONE CENTRI ABITATI” costituente l'individuazione del Centro Abitato ai sensi del D.Lgs 30.04.92 n. 285 sarà soggetto a successivi provvedimenti dell'Organo competente che ne definirà nel tempo l'aggiornamento necessario.

Al di fuori del Centro Abitato come individuato, ogni intervento edilizio comportante la realizzazione di nuovi accessi diretti sulla viabilità provinciale è soggetto a preventivo nulla osta viabile dell'organo competente che definirà la localizzazione e le caratteristiche tipologica di immissione.



# ALLEGATI

## ALLEGATO 1

INDIVIDUAZIONI AREE SOGGETTE

AD ULTERIORI SCHEDATURE GEOLOGICO TECNICHE

## ALLEGATO 2

DELIMITAZIONE DEI CENTRI ABITATI