

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.

*** approvazione regionale D.G.R. n° 22
del 12.05.2008**

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>

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

Capo I STRUMENTI DI ATTUAZIONE

pag. 11	Articolo 6:	<i>Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale</i>
pag. 11	Articolo 7:	<i>"Programma di Attuazione"</i>
pag. 12	Articolo 8:	<i>Contenuto ed efficacia dei "Programmi di Attuazione"</i>

pag. 12	Articolo 9:	<i>Strumenti urbanistici di Attuazione</i>
pag. 12	Articolo 10:	<i>Intervento edilizio diretto</i>
pag. 12	Articolo 11:	<i>Strumenti Urbanistici Esecutivi "</i>

Capo II

MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

pag. 14	Articolo 12:	<i>Concessione ad edificare</i>
pag. 14	Articolo 13:	<i>Autorizzazione</i>
pag. 14	Articolo 14:	<i>Concessioni gratuite</i>
pag. 14	Articolo 15:	<i>Concessioni ad edificare soggette a regime speciale</i>
pag. 15	Articolo 16:	<i>Termini di decadenza della concessione</i>
pag. 15	Articolo 17:	<i>Utilizzazione degli indici</i>
pag. 15	Articolo 18:	<i>Utilizzazione delle aree edificabili</i>
pag. 15	Articolo 19:	<i>Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici</i>
pag. 16	Articolo 20:	<i>Capacità insediativa teorica</i>
pag. 17	Articolo 21:	<i>Trascrizioni in mappa</i>
pag. 17	Articolo 22:	<i>Licenza d'uso</i>

Capo III

URBANIZZAZIONI

pag. 18	Articolo 23:	<i>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>
pag. 19	Articolo 24:	<i>Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione</i>
pag. 19	Articolo 24bis:	<i>Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale</i>

Capo IV

NORME GENERALI E SPECIALI

pag. 20	Articolo 25:	<i>Destinazioni d'uso</i>
pag. 20	Articolo 26:	<i>Decoro dell'ambiente, arredo urbano, nuove alberature</i>
pag. 20	Articolo 27:	<i>Aree di parcheggio ed autorimesse</i>
pag. 21	Articolo 28:	<i>Attività estrattive, discariche</i>
pag. 22	Articolo 28 bis:	<i>Bonifica ambientale</i>

Titolo III
PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Capo I
DESTINAZIONI D'USO

pag. 24	Articolo 29:	<i>Destinazioni d'uso del territorio comunale</i>
pag. 24	Articolo 30:	<i>Aree a carattere generale</i>
pag. 24	Articolo 31:	<i>Aree a carattere urbanistico</i>

Capo II
AREE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE

pag. 26	Articolo 32:	<i>Aree pubbliche e di interesse generale</i>
pag. 26	Articolo 32 bis:	<i>Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili</i>
pag. 27	Articolo 32 ter:	<i>Aree ferroviarie</i>
pag. 28	Articolo 32 quater:	<i>Aree militari</i>
pag. 28	Articolo 32 quinquies:	<i>Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale</i>
pag. 31	Articolo 32 sexies:	<i>Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello generale</i>
pag. 33	Articolo 32 septies:	<i>Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano</i>

Capo III
AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

pag. 36	Articolo 33:	<i>Aree residenziali</i>
pag. 37	Articolo 34:	<i>"Area centrale" (Aree residenziali della città di 1° classe)</i>
pag. 40	Articolo 35:	<i>Aree residenziali della città di 2° classe</i>
pag. 42	Articolo 35 bis :	<i>Aree residenziali della città di 3° classe</i>
pag. 43	Articolo 36:	<i>Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe</i>
pag. 45	Articolo 37:	<i>Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe</i>
pag. 46	Articolo 37 bis :	<i>Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe</i>
pag. 47	Articolo 38:	<i>Nuclei residenziali in aree agricole</i>

Capo IV
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

pag. 49	Articolo 39:	<i>Aree per attività produttive</i>
pag. 50	Articolo 40:	<i>Aree per insediamenti industriali</i>
pag. 51	Articolo 40 bis	<i>Aree per insediamenti per la logistica</i>
pag. 53	Articolo 41:	<i>Aree per insediamenti artigianali e deposito</i>
pag. 53	Articolo 42:	<i>Aree produttive e depositi a destinazione temporanea</i>
pag. 54	Articolo 42 bis:	<i>Aziende a rischio</i>

Capo IV bis

AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE

pag. 55	Articolo 43:	<i>Aree per attività commerciali</i>
pag. 56	Articolo 44:	<i>Aree per attività direzionali</i>
pag. 56	Articolo 44 bis:	<i>Aree per attività turistico ricettive</i>

Capo V

AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

pag. 58	Articolo 45:	<i>Aree destinate alle attività agricole</i>
pag. 59	Articolo 45 bis:	<i>Aree per attività agricole specializzate</i>
pag. 60	Articolo 46:	<i>Edifici non utilizzati</i>
pag. 60	Articolo 47:	<i>Edifici esistenti ad uso extra agricolo in aree agricole</i>

Titolo IV

NORME PARTICOLARI

Capo I

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

pag. 62	Articolo 48:	<i>Aree ed edifici di interesse storico, ambientale e documentario</i>
pag. 62	Articolo 48 bis:	<i>Aree ed edifici vincolati ex lege 1 giugno 1939, n.1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o storico"</i>
pag. 66	Articolo 48 ter:	<i>Aree soggette a vincolo archeologico ex lege 1 giugno 1939, n.1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o storico"</i>
pag. 67	Articolo 48 quater:	<i>Aree vincolate ex lege 1 giugno 1939, n.1089: "Norme sulla protezione delle bellezze naturali"</i>
pag. 67	Articolo 49:	<i>Aree ed edifici individuati ex articolo 24 Legge Regionale 56/77</i>
pag. 70	Articolo 49 bis:	<i>Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario</i>

pag. 72	Articolo 49 ter:	<i>Ambienti con vincolo di allineamento tipologico e cortine edilizie da conservare e/o valorizzare</i>
pag. 72	Articolo 49 quater	<i>Aree soggette a tutela per presenza di elementi archeologici</i>
pag. 72	Articolo 50:	<i>Aree con presenza di alberatura da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato</i>
pag. 73	Articolo 51:	<i>Prescrizioni geologiche</i>
pag. 82	Articolo 51 bis:	<i>Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica</i>
pag. 82	Articolo 52:	<i>Fiumi, torrenti (comprese le aree di deflusso della piena), canali, laghi artificiali e zone umide</i>
pag. 82	Articolo 52 bis:	<i>Aree di esondazione della piena</i>
pag. 84	Articolo 52 ter:	<i>Riserva idrica e zone boscate</i>

Capo II

ZONE E FASCE DI RISPETTO

pag. 85	Articolo 53:	<i>Area di rispetto cimiteriale</i>
pag. 85	Articolo 54:	<i>Fascia di rispetto per pubbliche discariche-impianti pubblici di smaltimento rifiuti e depurazione delle acque reflue</i>
pag. 86	Articolo 55:	<i>Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua</i>
pag. 86	Articolo 55 bis:	<i>Beni vincolati ai sensi della legge 431/85</i>
pag. 86	Articolo 56:	<i>Fasce di rispetto stradale</i>
pag. 87	Articolo 56 bis:	<i>Aree per l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture viarie</i>
pag. 87	Articolo 57:	<i>Fasce di rispetto ferroviario</i>
pag. 88	Articolo 58:	<i>Fasce di rispetto per elettrodotti</i>
pag. 88	Articolo 59:	<i>Fasce di rispetto per aviosuperficie ed elisoccorso</i>
pag. 88	Articolo 60:	<i>Fasce di rispetto per cave</i>
pag. 89	Articolo 61:	<i>Aree di rispetto per zone umide e laghi artificiali</i>

Capo III

AREE SPECIALI

pag. 90	Articolo 62:	<i>Delimitazione delle unità urbanistiche</i>
pag. 93	Articolo 63:	<i>Delimitazione delle zone di recupero</i>
pag. 93	Articolo 64:	<i>Delimitazione delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo</i>

Titolo V

NORME TRANSITORIE

Capo I
INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

pag. 101	Articolo 65:	<i>Dotazione di servizi igienici: riuso ed ampliamento di edifici esistenti</i>
pag. 101	Articolo 66:	<i>Ampliamento di edifici esistenti</i>
pag. 102	Articolo 67:	<i>Utilizzazione dei sottotetti</i>
pag. 102	Articolo 68:	<i>Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità</i>
pag. 102	Articolo 69:	<i>Soppresso</i>

Capo II
IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

pag. 103	Articolo 70:	<i>Impianti tecnologici</i>
pag. 103	Articolo 71:	<i>Stazioni di servizio con distribuzione di carburante</i>
pag. 104	Articolo 72:	<i>Depositi di olii minerali e gas liquidi</i>
pag. 104	Articolo 73:	<i>Deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali</i>
pag. 105	Articolo 74:	<i>Autorimesse per edifici esistenti</i>

Titolo VI
NORME FINALI

Capo I
NORME GENERALI

pag. 108	Articolo 75:	<i>Domanda di concessione</i>
pag. 108	Articolo 76:	<i>Pubblicità degli interventi</i>
pag. 109	Articolo 77:	<i>Definizione di validità</i>

Capo
NORME SPECIALI

pag. 110	Articolo 78:	<i>Deroghe</i>
pag. 110	Articolo 79:	<i>Misure di salvaguardia</i>
pag. 110	Articolo 80:	<i>Nuove disposizioni legislative</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 al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma 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

Norme di Attuazione e relativi allegati;

tavole per l'individuazione degli addensamenti e della localizzazione.

- 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.

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'intervento preventivo 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. Nel caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile, di proprietà del richiedente la concessione ad edificare, comprese tutte le eventuali aree vincolate a parcheggio privato o a verde privato 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, vano ascensori, scale, cavedi, eccetera).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della "superficie coperta, Sc") le logge, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i bassi corpi di fabbrica adibiti al prelevamento idrico da falde sotterranee, le autorimesse,

le cantine ed i depositi delle abitazioni -comprese le relative scale d'accesso- che non emergono rispetto al piano del terreno sistemato.

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.

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, 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".

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

Nelle aree urbanizzate o urbanizzande le costruzioni dovranno rispettare la distanza minima di m. 2,50 dal filo stradale esistente o previsto fatti salvi comunque gli allineamenti esistenti.

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 nei casi contemplati dal Codice Civile.

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.

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

pag. 11	CAPO I STRUMENTI DI ATTUAZIONE
pag. 14	CAPO II MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
pag. 18	CAPO III URBANIZZAZIONI
pag. 20	CAPO IV 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, la concessione e/o l'autorizzazione edilizia;
 - b, le denunce di inizio di attività previste dalle leggi vigenti;
 - c, lo "Strumento Urbanistico Esecutivo";
 - d, i Programmi complessi previsti dalle leggi nazionali e/o regionali.
- 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 1998 n. 44.

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) la concessione e/o l'autorizzazione edilizia (l'intervento edilizio diretto);
 - b) le denunce di inizio di attività previste dalle vigenti leggi;
 - c) lo Strumento Urbanistico Esecutivo;
 - d) 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 la concessione, la denuncia di inizio di attività o l'autorizzazione edilizia, 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 Regionale n.56/77 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 mediante i seguenti strumenti:

- denuncia di inizio di attività come previsto dalle vigenti leggi;
- autorizzazione edilizia;
- concessione edilizia;
- concessione soggetta ad atto d'obbligo unilaterale o a convenzione di cui al quinto comma, art. 49, l.r. 56/77 e s.m.

Articolo 13

Procedure di intervento

Gli interventi diretti sono soggetti a comunicazione al Sindaco ovvero a specifica autorizzazione o concessione secondo le procedure e nei tempi previsti dalle leggi o dagli specifici regolamenti normativi.

Articolo 14

Concessioni gratuite

- 1 Gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei casi previsti dall'articolo 9 della Legge 28 gennaio 1977, n.10 "Norme sulla edificabilità dei suoli" o da altre disposizioni aventi forza di legge.

Articolo 15

Concessioni ad edificare soggette a regime speciale

- 1 Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nei seguenti casi:
 - a) edilizia convenzionata di cui all'articolo 7 della Legge 28 gennaio 1977 n.10;
- 2 A norma del quinto comma, 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, la concessione sarà subordinata 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, le concessioni e le autorizzazioni relative 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 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..
- 3 Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di area e di uso in atto nonché fra aree non contermini, a eccezione delle zone agricole.

Articolo 19

Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

- 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 d): 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.
- 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 compitura 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 cui all'articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977, n.10 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 22 ottobre 1971, n.865, 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 e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n.10 "norme per la edificabilità del suolo".
- 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 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente ad eccezione dei casi di gratuità di cui all'articolo 9, Legge 28 gennaio 1977, n.10 o di riduzione contemplati dalla stessa Legge.
- 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 ai disposti degli articoli 5, 6 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n.10.
- 4 Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelezioni 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 4 nell'Allegato A – Classificazione sismica dei comuni italiani - dell'Ordinanza 3274/2003, è tenuto ad osservare le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n.1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004.

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 (concessione e/o autorizzazione edilizia) e 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 previste dagli articoli 64, e 66 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 26

Decoro dell'ambiente, arredo urbano, nuove alberature

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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."
- 5 In caso di realizzazione di autorimesse interraste pubbliche o private nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo secondo le destinazioni previste dal P.R.G.C.
- 6 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.

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 itticultura e pesca sportiva con possibilità di costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 56 Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed

integrazioni, 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 ai sensi della l.r. 13 aprile 1995 n. 59.
- 5 L'esercizio di attività di discarica è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali di settore.

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. (es.: discariche autorizzate ai sensi della l.r. 13 aprile 1995 n. 59)

TITOLO III PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

pag. 24	CAPO I DESTINAZIONI D'USO
pag. 26	CAPO II AREE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE
pag. 36	CAPO III AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
pag. 49	CAPO IV AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
pag. 55	CAPO IV BIS AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE
pag. 58	CAPO V 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 precisa che, ai sensi della D.G.R. 01/03/2000, n. 42-29532, la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive.
Essa può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, ecc.
L'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 della D.C.R. 563-13414/99, senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.
Per quanto sopra previsto ed in riferimento agli articoli 34, 35, 35 bis, 36, 37, 37 bis, 38, 39 e 43 delle presenti Norme di Attuazione, si precisa che altre tipologie di strutture distributive sono ammesse con superfici contenute nei limiti della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'articolo 17 della D.C.R. 563-13414, con i criteri e le modalità fissate dalla L.R. 28/99 di applicazione del D. Lgs. 114/98, e in special modo per quanto previsto all'art. 24, comma 2, n. 2, della richiamata D.C.R. 563-13414/99, e subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree.

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.

Articolo 31

Aree a carattere urbanistico

- 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.

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.

- 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, 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 alla Pubblica Amministrazione, a esclusione delle attrezzature associative, ricreative, culturali e sociali. Per queste è ammessa la realizzazione da parte di cooperative, enti o privati -previa eventuale concessione del diritto di superficie 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 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.

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

In queste aree l'Amministrazione Comunale consente con concessione onerosa 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 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.

La concessione onerosa definita in base alle tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduta da convenzione o atto d'obbligo che stabilisca le relative condizioni e riserve 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.

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 500 mq.

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: si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. 563-13414/99, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale

di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. 563-13414/99.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 n. 122;

- d) uffici pubblici e privati, edifici universitari, negozi: 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 a 5.000 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.

- 8 Ai sensi del 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77, per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti dal secondo comma.

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.

- 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 5.000 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, nei limiti temporali di attuazione dell'insediamento logistico previsto.

La realizzazione è subordinata all'approvazione di specifico S.U.E. di iniziativa pubblica che definirà le modalità esecutive di intervento e di fruizione pubblica 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 5.000 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, come definito dall'articolo 24 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;
- 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
- 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)

- 1 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 .
- 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;
 - 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 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 nel "Programma di Attuazione" ulteriori comparti per i quali sarà obbligatorio il preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" 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 concessione, autorizzazione edilizia diretta ovvero dichiarazione di inizio di attività:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia compresa 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;
- completamento edilizio del tessuto urbano;

b) con "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo:

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

La demolizione degli edifici o parti di essi è ammessa al fine della diminuzione della densità di edificazione esistente e fatti salvi gli interventi su edifici di interesse storico e/o ambientale.

Fatti salvi gli interventi su edifici di interesse storico e/o ambientale, 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.

- 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 8.

Limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e per eventuali ampliamenti, ove tali interventi sono espressamente ammessi, 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. individua 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; 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 di cui all'articolo 27 della Legge n.457/78 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, 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.

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;
- 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 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 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.

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;
- 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 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 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.

Articolo 36

Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe

- 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;
 - 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 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 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;
- 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.

Articolo 37 bis

Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe

- 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;
- 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, 1,00 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 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 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;
 - c) uffici ed attività commerciali di vicinato connesse agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici e negozi non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;
 - d) attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari e precisamente:
 - 1, impianti, attrezzature, depositi, piattaforme logistiche ed attività collegate;
 - 2, depositi di oli minerali e gas liquidi;
 - 3, 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.

3bis, esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in centri commerciali nel rispetto della normativa regionale vigente di cui alla D.C.R. 59 del 24.03.06 di approvazione degli indirizzi e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98 e L.R. n. 28/99 e s.m. e i. a seguito di specifica localizzazione commerciale e limitatamente alle aree per insediamenti artigianali e di deposito di cui all'art. 41 ed evidenziate nella cartografia di Piano con la simbologia costituita dalla lettera C contornata da un quadrato.

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.

- 4, servizi di interesse generale e locale per lo svago ed il divertimento;
- 5, edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- 6, 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 "una-tantum".

Articolo 40

Aree per insediamenti industriali

- 1 Sono considerate aree per insediamenti industriali di nuovo impianto tutte quelle individuate cartograficamente.

Destinazione d'uso: quelle del precedente articolo 39 delle presenti 'Norme di Attuazione', ad eccezione del punto d3.

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, 0,6 mq./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..

Articolo 40 bis

Aree per insediamenti per la logistica

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

Destinazione d'uso: realizzazione di piattaforma logistica: per piattaforma logistica s'intende un'area integrata con il sistema 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, 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 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. Nella redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo si dovrà tenere conto della presenza nel sobborgo Cantalupo, del cosiddetto "ex Saponificio", finalizzando l'intervento al recupero dei fabbricati, testimonianza di archeologia industriale.

Trattandosi di beni oggetto di salvaguardia ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. si rammentano in quanto applicabili gli obblighi di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m. per gli strumenti esecutivi di cui agli artt. 40 e 42 o altri per i quali la trasmissione alla Commissione Regionale sia prevista dalla legge.

La progettazione dello s.u.e. cui l'area è sottoposta dovrà prestare particolare attenzione sia ad assicurare i collegamenti oggi garantiti dalla viabilità interpodereale esistente sia ad evitare, per quanto possibile, il crearsi di porzioni di area agricola non accessibili.

Per le ragioni indicate negli elaborati “Relazione di Compatibilità Ambientale” l’attuazione dell’area destinata alla piattaforma logistica deve essere strettamente legata alla contestuale realizzazione del Parco Ambientale dei sobborghi di cui all’art. 32 sexies. Qualora la realizzazione della PLA venga avviata per parti, ad ogni porzione della piattaforma logistica deve corrispondere la realizzazione della corrispondente quota parte dell’area dell’adiacente parco, in maniera che al completamento della PLA corrisponda anche la completa realizzazione del Parco Ambientale.

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 pertanto parte integrante del PRG per cui debbono essere utilizzati come altrettanti 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.

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 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..

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 pertanto 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.

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, concessione edilizia 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, 0,6 mq./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..

Articolo 42

Aree produttive e depositi a destinazione temporanea

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. 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 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 classe di destinazione residenziale della quale l'area fa parte. 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.

Articolo 42 bis

Aziende a rischio

Gli interventi relativi alle attività produttive classificate ai sensi del D.P.R. 175/88, tra le aziende a rischio d'incidente rilevante presenti nel territorio comunale, siano esse soggette a notifica o a dichiarazione, sono disciplinati, parimenti alle altre attività produttive, dalle disposizioni di carattere urbanistico previste per l'area normativa alla quale appartengono. Tuttavia, in attesa degli adempimenti previsti dall'art. 14 del Decreto Legislativo 334/99, ogni intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, ancorché ammesso dalle presenti N.T.A., potrà essere concesso dopo aver sentito, relativamente agli aspetti connessi alla prevenzione del rischio di incidente e/o alla limitazione delle sue conseguenze, il Settore Grandi Rischi Industriali dell'Assessorato Regionale all'Ambiente.

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 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 della concessione o autorizzazione edilizia 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 di cui all'articolo 3 della L.R. 28/99.

Nel caso di insediamenti commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia 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 di cui all'articolo 3 della L.R. 28/99.

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 non inferiore al 100% della superficie di vendita nel rispetto delle indicazioni dell'articolo 21, punto 3-4 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

- 5 Ai sensi dell'art. 16 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, le domande di autorizzazione relative ad esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1.800 devono essere corredate da idonei studi di impatto economico e ambientale.

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;
 - uffici per attività di servizio sia pubblici che privati;
 - centri direzionali e di servizi.
- 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.

Articolo 44 bis

Aree per attività turistico ricettive

- 1 Le aree per attività turistico ricettive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - attrezzature ricettive quali: alberghi, motels, ostelli, campeggi, eccetera;
 - attrezzature di servizio quali: bar, ristoranti, teatri, sale da ballo, ritrovi, eccetera;
 - attrezzature per lo svago quali: piscine, campi sportivi, attrezzature per il tempo libero eccetera;
 - attrezzature per attività culturali quali: centri di incontro, locali per conferenze, riunioni, esposizioni temporanee, eccetera.
 - esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in centri commerciali nel rispetto della normativa regionale vigente di cui alla D.C.R. 59 del 24.03.06 di approvazione degli indirizzi e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al

dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98 e della L.R. n. 28/99 e s.m. e i., a seguito di specifica localizzazione commerciale e limitatamente alle aree per insediamenti artigianali e di deposito di cui all'art. 41 ed evidenziate nella cartografia di Piano con la simbologia costituita dalla lettera C contornata da un quadrato.

- 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;
 - d) edifici o impianti di interesse comunale ed intercomunale, impianti a carattere sportivo e ricreativo..
- 2 La concessione alla edificazione di 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 Regionale 22 febbraio 1977, n.15;
 - b) i soggetti di cui al terzo comma, lettere b) e c) dell'art. 25 l.r. 56/77 e s.m.;
- 3 Il rilascio della concessione 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.

Articolo 46

Edifici non utilizzati

- 1 I fabbricati residenziali rurali in zona agricola, che alla data di adozione del P.R.G.C. risulteranno inutilizzati od abbandonati, in quanto non più necessari alla conduzione del fondo, o che divenissero tali nel periodo di validità del Piano, potranno essere ristrutturati, mediante concessione onerosa, salvo i casi di cui all'art. 9 della legge 10/77, purché avvengano senza aumento di volume o di superficie utile, sia da parte dei proprietari originari che di terzi non aventi la qualifica di imprenditore agricolo, per essere destinati a residenza.
- 2 I fabbricati rustici, potranno essere riutilizzati a servizio del fabbricato residenziale o trasformati in fabbricato residenziale 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 e sulle parti residue degli interventi di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi.
- 4 Gli interventi dovranno comunque essere condotti nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 45, commi 6 e 7.
- 5 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.

Articolo 47

Edifici esistenti ad uso extra-agricolo in aree agricole

- 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.
 - 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.*
- 2 Nei suddetti casi la concessione 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.

TITOLO IV NORME PARTICOLARI

pag. 62	CAPO I AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO
pag. 85	CAPO II ZONE E FASCE DI RISPETTO
pag. 90	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.1047: "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 lege 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 ripulmato 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;
- 04 Palazzo Guasco di Castelletto
20, via Vescovado;
- 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 lege 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.

Articolo 48 quater

Aree vincolate ex lege 29 giugno 1939 n.1047: "Norme sulla protezione delle bellezze naturali";

- 1 Le aree individuate dal PRGC e contrassegnate nelle "Tavole di Piano" con corona circolare 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 simbolo quadrato e numerazione progressiva 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;
- 13 Stazione Ferroviaria
Piazzale Curiel;
- Area Centrale: Gamondio
- 14 Villa Guerci
72, via Faà di Bruno;
- 15 Ex Uffici Borsalino (Università)
corso 100 Cannoni;
- 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;
- 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);
- 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

- 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.

Articolo 49 bis

Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario

- 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 esclusivamente di restauro conservativo.
- 8 Gli interventi ammessi sulle strutture edilizie in "terra cruda" di proprietà privata sono quelli consentiti dalle specifiche norme di zona nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive compatibili con l'uso ammesso.
- 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 In tali zone gli interventi modificativi dello stato dei luoghi che comportino opere di scavo sono soggetti ad autorizzazione dell'Autorità Comunale e comunicazione obbligatoria alla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente, da effettuarsi almeno 15 giorni prima dell'inizio delle opere.
- 3 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 da parte del Comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire.

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 culturale.
- 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 in edificabile 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. 11.3.1988:

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. 11.3.1988.

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 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 viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

- 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 utilizzazione urbanistica 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 II α

Situazione di mediocre stabilità. L'edificazione è subordinata alla valutazione della stabilità globale del versante, ad indagini di tipo idrogeologico e geotecnico con prescrizioni di carattere generale per quanto concerne l'utilizzo.

Gli interventi previsti dal P.R.G.C. sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

1. predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato oltre l'area di impronte dell'edificio (D.M.L.P. 11/3/88);
2. realizzazione di trincee, drenanti e di canalizzazioni superficiali;
3. fondazioni ancorate al substrato;
4. divieto di disboscamento / obbligo di rimboscimento.

Classe II β

Situazione di discreta stabilità. Le possibilità edificatorie sono condizionate da accertamenti geognostici nell'area di impronta con valutazione della stabilità nell'area direttamente circostante.

Gli interventi previsti dal P.R.G.C. sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

1. predisposizione di una indagine geologica e geotecnica particolareggiata che determini l'andamento del substrato;
2. rimboscimenti;
3. corretta regimazione delle acque superficiali;

Classe IIIa

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

Negli ambiti compresi in questa classe non sono ammessi nuovi interventi residenziali e produttivi.

Relativamente ad eventuali edifici non rurali esistenti, ubicati in Classe IIIa e non perimetrati come Classe IIIb dagli elaborati cartografici del Piano, se non direttamente interessati da dissesti gravitativi, sono ammessi gli interventi sotto indicati:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) - d) - e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.

Per gli eventuali edifici rurali ubicati in Classe IIIa e non perimetrati come Classe IIIb dagli elaborati cartografici del Piano, se non direttamente interessati da dissesti gravitativi, sono ammessi gli interventi sotto indicati:

- a) manutenzione ordinaria

- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici
- f) modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze alle attività agricole

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) - d) - e) - f) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.

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 (ex Classe IIIa γ) è necessario un rimodellamento morfologico dei fronti di cava con addolcimento delle pendenze.

Classe IIIb α

Situazione di aumento progressivo dell'instabilità generale in mancanza di interventi di sistemazione globale. Possibilità di interventi edificatori di ridotte dimensioni solo dopo il miglioramento del grado di stabilità generale.

Il riassetto dell'area potrà essere attuato tramite gli interventi di seguito elencati:

1. manutenzione dei canali di scolo e delle tombature;
2. costruzione di rete fognaria e isolamento dei pozzi perdenti;
3. corretta regimazione acque superficiali
4. trincee drenanti nelle zone instabili,
5. corretto utilizzo del suolo a fini agricoli.

In assenza delle opere sopraindicate sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo A
- e) interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) - d) - e) dovrà essere verificata da una specifica relazione geologica e geotecnica.

Classe IIIb β

Situazione di stabilità generale precaria con manifestazioni di instabilità locali. Gli interventi sono subordinati alla sistemazione idrogeologica locale.

Il recupero del territorio ricadente in questa Classe è da attuarsi secondo le condizioni riportate per la Classe IIIb α mentre, relativamente agli interventi ammessi in assenza delle opere di riassetto, oltre a quelli elencati al punto precedente potranno essere realizzate costruzioni di modeste dimensioni, (muri di cinta, box per auto, ecc.) previa l'esecuzione di interventi sistematori locali (ad esempio canalizzazioni superficiali, trincee drenanti, impermeabilizzazione delle vasche di raccolta, rimboschimento), estesi ad un intorno significativo.

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) - d) - e) (vedi Classe

IIIb α) e delle eventuali modeste nuove edificazioni dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico tecnica.

Classe IIIb δ

Situazione di delicata stabilità. Possibilità edificatorie di ridotte dimensioni, con particolare attenzione rivolta alla definizione delle caratteristiche dei terreni di fondazione.

Il riassetto dell'area potrà essere attuato tramite gli interventi sotto elencati:

1. realizzazione trincee drenanti e regimazione acque superficiali;
2. raccolta degli scarichi evitando dispersioni nel terreno;
3. divieto di disboscamento ed obbligo di rimboscamento.

Per gli interventi ammessi in assenza delle opere di riassetto si rimanda a quanto elencato ai punti precedenti (Classi IIIb α e IIIb β).

Le indagini da eseguirsi ai sensi del D.M. 11/3/88 si intendono estese per tutti i comparti sopra descritti.

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

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, 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 α

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.L.P. 11/3/1988, volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni nonché le necessarie verifiche di stabilità relativamente gli orli di terrazzo fluviale;
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. 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; in questo caso sarà opportuno considerare ambiti omogenei, in modo da definire preventivamente le prescrizioni da adottare;

4. in queste aree è vietata in ogni caso la realizzazione di piani interrati nonché lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti.

Classe II β

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. in queste aree è vietata in ogni caso la realizzazione di piani interrati nonché lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti.

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 individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po relativamente alle Fasce Fluviali delimitate dal Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.), approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998 ed integrate come disposto dalla deliberazione n.1/99 dell'11 maggio 1999, con la quale il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po adottava il Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. Per le aree ricadenti in Fascia C si estendono le norme individuate per la Fascia B.

Classe IIIb α

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

In assenza delle opere di riassetto programmate o previste, si dovrà fare riferimento alla normativa che il P.S.F.F. individua per la Fascia B, relativamente alle porzioni edificate ed integrate come disposto dalla deliberazione 1/99 dell'11 maggio 1999 già citata.

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, 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; sarà quindi opportuno considerare ambiti omogenei, in modo da definire preventivamente le prescrizioni da adottare;
4. le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà ad uso residenziale, 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;
5. in queste aree è vietata in ogni caso la realizzazione di seminterrati, interrati nonché lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti.

Classe IIIb β

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

Per tali ambiti, si richiamano le prescrizioni ed i vincoli definiti dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con le Norme di Attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, per le relative fasce, ed integrate come disposto dalla deliberazione n. 1/99 dell'11 maggio 1999, già citata.

Classe IIIb γ

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 α , 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 delle 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.

Le indagini da eseguirsi ai sensi del D.M.L.P. 11/3/88 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, 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 pericolosità minima di 5 m per entrambe le sponde. 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 α , II β e IIIb α , 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 vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso 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 scolli 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.

- 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 Nonostante la mancata indicazione cartografica, tutti i pozzi di captazione dell'acquedotto presenti nel territorio comunale sono gravati da fascia di rispetto di 200 metri, disciplinata 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.

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 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 per elettrodotti da 132 Kw e di ml.8 per elettrodotti da 15 Kw.
- 2 Tali distanze potranno essere ridotte su specifico nulla-osta dell'Ente preposto alla costruzione e gestione di detti impianti.
- 3 Sono fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. 21 giugno 1968, n.1062 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 59

Fasce di rispetto per aviosuperficie ed elisoccorso

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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 pavimentazioni, comprese le superfici coperte dei fabbricati, il 60% 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 interrate, con una altezza massima di ml.2,00.

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.
- 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'

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.

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.

- 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.		710.876
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.	<u>18.647</u>
	mq.	67.491
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	643.385
4 Aree pubbliche minime da cedere		
40% superficie territoriale residenziale	mq.	257.354
5 Superficie fondiaria	mq.	386.031
5 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile		4,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	883.000
7 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	264.900
8 Volumetria massima ammissibile a		
destinaz. commerciale (vendita e deposito)	mc	88.300

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 40% superficie territoriale residenziale	mq.	14.318
4 Superficie fondiaria	mq.	21.475
4 ₁ 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.	162.213
2 Superficie territoriale residenziale	mq.	162.213
3 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	64.885
4 Superficie fondiaria	mq.	97.327
4 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
5 Volumetria massima realizzabile	mc	320.000
6 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	96.000
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 40% superficie territoriale residenziale	mq.	12.204
5 Superficie fondiaria	mq.	18.307
5 ₁ 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 40% superficie territoriale residenziale	mq.	20.054
5 Superficie fondiaria	mq.	30.081
5 ₁ 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.	92.760
2 superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	92.760
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	37.104
5 Superficie fondiaria	mq.	55.656
5 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	180.000
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
08 Unità Gavigliana 2: area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	138.165
2 superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	138.165
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	55.266
5 Superficie fondiaria	mq.	82.899
5 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	270.000

7 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	81.000
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		
40% superficie territoriale residenziale	mq.	16.900
5 Superficie fondiaria	mq.	25.351
5 ₁ 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		
40% superficie territoriale residenziale	mq.	18.460
5 Superficie fondiaria	mq.	27.700
6 Volumetria massima realizzabile		
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		
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 convenzionare con l'Amministrazione Comunale: parcheggi		
b) parch. complessivi su più piani	mq.	1.600
5 Superficie fondiaria	mq.	7.000
5 ₁ Indice fondiario massimo utilizzabile		4,00 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	28.000
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0

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 ₁ 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 scapito 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 44 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.
- 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'.

TITOLO V NORME TRANSITORIE

pag. 101 CAPO I
INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

pag. 103 CAPO II
IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

Capo I INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Articolo 65

Dotazione di servizi igienici: riuso ed ampliamento di edifici esistenti

- 1 In tutte le aree del territorio comunale ad eccezione delle aree delimitate dal P.R.G.C. ed indicate all'articolo 62 punto a) e punto d), indipendentemente dalle norme di zona, al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici, potranno sempre essere realizzati i servizi igienici mancanti nella misura di un servizio completo di bagno o doccia per abitazione.
- 2 Tale realizzazione, ad eccezione degli edifici individuati agli articoli 48, 48 bis, 49, 52, 52 ter, potrà avvenire anche attraverso un modesto ampliamento dell'edificio esistente non superiore a mq.8 di superficie utile.
- 3 E' consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani abitabili di m. 2,70.
- 4 Tutte le citate 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 delle presenti 'Norme di Attuazione'.

Articolo 66

Ampliamento di edifici esistenti

- 1 Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti "Norme di Attuazione", dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni secondo quanto previsto dall'articolo 5 delle presenti 'Norme di Attuazione' a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti ove questa sia inferiore a quella regolamentare e potrà conservare il filo di fabbricazione sottostante in deroga ad ogni disposizione normativa locale.

Articolo 67

Utilizzazione dei sottotetti

- 1 In tutte le parti del territorio comunale è ammessa, previa autorizzazione dell'Autorità Comunale, l'utilizzazione degli spazi adibiti a sottotetto quali spazi accessori alle abitazioni o attività sottostanti a condizione che gli stessi siano collegati funzionalmente con dette unità immobiliari, il loro recupero non comporti modificazione della sagoma del tetto e le eventuali aperture siano realizzate in falda.
- 2 Il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire in conformità ai disposti della Legge Regionale n. 21 del 6 agosto 1998.
- 3 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 dalle strade e 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 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.

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, 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.

Articolo 73

Deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali

- 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 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.

Articolo 74

Autorimesse

- 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 o terziaria esistenti alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' è ammessa in tutte le aree 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, interrata 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 di quelle dalle quali l'art. 51 delle presenti norme 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 interrate 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 all'interno del lotto di pertinenza fino al rapporto di copertura di cui al precedente comma 3. 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. 108

CAPO I
NORME GENERALI

pag. 110

CAPO II
NORME SPECIALI

Capo I
NORME GENERALI

Articolo 75

Domanda di concessione

- 1 La domanda di concessione, 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 e impianti 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 nonché alle tipologie edilizie.
- 3 La deroga alla destinazione d'uso è ammessa unicamente per la realizzazione di edifici ed impianti 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

- 1 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.
- 2 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 salvo quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 85 della Legge Regionale citata.

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'.