

# CITTA' DI ALESSANDRIA

AREA SERVIZI DI PIANIFICAZIONE SVILUPPO TERRITORIALE ED ECONOMICO

## \*PRGC 1990

Approvato con modifiche "ex officio" con deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2000, n. 36-29308 (pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Piemonte n. 7, 16 febbraio 2000) e successiva rettifica con deliberazione della Giunta Regionale n. 13-29915 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 18, 3 maggio 2000)

**variante strutturale a carattere non generale**

### **VARIAZIONI DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

art. variati: 32 quinquies, 34, 48 ter, 49bis, 51, 63, 64  
art. inseriti: 28 ter, 64 bis

*Ottobre 2008*



## SOMMARIO

- Articolo 28 ter: *Aspetti legati al risparmio energetico – fonti rinnovabili – Testo Comparato*
- Aspetti legati al risparmio energetico – fonti rinnovabili – Testo Definitivo*
- Articolo 32 quinquies: *Aree per standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – Testo Vigente*
- Aree per standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – Testo Comparato*
- Aree per standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – Testo Definitivo*
- Articolo 34: *Area Centrale Storica (Area residenziale della città di 1° classe) – Testo Vigente*
- Area Centrale Storica (Area residenziale della città di 1° classe) – Testo Comparato*
- Area Centrale Storica (Area residenziale della città di 1° classe) – Testo Definitivo*
- Articolo 48 ter: *Aree soggette a vincolo archeologico ex legge 1/06/1936 n. 1089 “Tutela delle cose di interesse storico artistico” – Testo Vigente*
- Aree soggette a vincolo archeologico ex legge 1/06/1936 n. 1089 “Tutela delle cose di interesse storico artistico” – Testo Comparato*
- Aree soggette a vincolo archeologico ex legge 1/06/1936 n. 1089 “Tutela delle cose di interesse storico artistico” – Testo Definitivo*
- Articolo 49 bis: *Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario – Testo Vigente*
- Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario – Testo Comparato*
- Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario – Testo Definitivo*

Articolo 51:	<i>Prescrizioni geologiche – Testo Vigente</i> <i>Prescrizioni geologiche – Testo Comparato</i> <i>Prescrizioni geologiche – Testo Definitivo</i>
Articolo 63:	<i>Delimitazione delle zone di recupero – Testo Vigente</i> <i>Delimitazione delle zone di recupero – Testo Comparato</i> <i>Delimitazione delle zone di recupero – Testo Definitivo</i>
Articolo 64:	<i>Delimitazione delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo – Testo Vigente</i> <i>Delimitazione delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo – Testo Comparato</i> <i>Delimitazione delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo – Testo Definitivo</i>
Articolo 64 bis:	<i>Individuazione di P.I. – Testo Comparato</i> <i>Individuazione di P.I. – Testo Definitivo</i>

Articolo 28 ter “Aspetti legati  
al risparmio energetico – fonti  
rinnovabili”

## TESTO COMPARATO

### Articolo 28 ter

#### *Aspetti legati a risparmio energetico – fonti rinnovabili*

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

**del D. Lgs. 42/2004, in particolare quando gli interventi comporterebbero un'alterazione dei caratteri storici o artistici inaccettabile, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.**

- 4 Le presenti disposizioni trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale che renda operativi i principi di esenzione minima qui contenute.**
- 5 Gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili non legati funzionalmente a strutture edilizie sono ammessi nelle aree del territorio comunale destinate ad attività produttive (art. 39, 40, 40bis, 41), agricole (art. 45) o di interesse generale (art. 32 septies)**

## TESTO DEFINITIVO

### Articolo 28 ter

#### *Aspetti legati a risparmio energetico – fonti rinnovabili*

- 1 Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
- 2 Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.”
- 3 Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi in cui gli immobili siano beni culturali tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, in particolare quando gli interventi comporterebbero un'alterazione dei caratteri storici o artistici inaccettabile, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

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

Articolo 32 quinquies “Aree per standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale”

## TESTO 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 riservi all'Amministrazione Comunale il diritto di richiedere la risoluzione del rapporto allorquando prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica.

All'onere della concessione si aggiunge quello relativo alla tassa di occupazione del suolo pubblico.

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;  
impianti sportivi scoperti con parziale funzione di spettacolo: 50% della superficie del lotto;  
altri impianti sportivi scoperti: 20% della superficie del lotto;  
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.

## TESTO COMPARATO

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, **1,7** mq/mq;
    - rapporto massimo di copertura, 50%;
    - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, ml. 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine, ml. 5 negli altri casi;
    - distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml.10;
    - parcheggi pubblici non inferiori al 50% della superficie utile competente all'intervento.
  - 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~~ **soggetta all'intervento** risulti inferiore 500 mq **ovvero ricada nelle aree di cui all'art 34.**

Tabella delle aree di parcheggio

- a) edifici residenziali, edifici scolastici dell'obbligo: 10% della superficie utile;
- b) cinema, teatro, edifici per il culto, impianti sportivi da spettacolo, coperti, ristoranti e ritrovi pubblici: 150% della superficie utile;
- c) interventi a destinazione commerciale: 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.

## TESTO DEFINITIVO

### 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, 1,7 mq/mq;
    - rapporto massimo di copertura, 50%;
    - distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, ml. 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine, ml. 5 negli altri casi;
    - distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml.10;
    - parcheggi pubblici non inferiori al 50% della superficie utile competente all'intervento.
  - 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 soggetta all'intervento risulti inferiore 500 mq ovvero ricada nelle aree di cui all'art 34.

Tabella delle aree di parcheggio

- a) edifici residenziali, edifici scolastici dell'obbligo: 10% della superficie utile;
- b) cinema, teatro, edifici per il culto, impianti sportivi da spettacolo, coperti, ristoranti e ritrovi pubblici: 150% della superficie utile;
- c) interventi a destinazione commerciale: 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;
- j) impianti sportivi scoperti con parziale funzione di spettacolo: 50% della superficie del lotto;
- k) altri impianti sportivi scoperti: 20% della superficie del lotto;
- l) 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 Uf, 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 34 “Area Centrale  
Storica (Area residenziale della  
citta di 1° classe)”

## TESTO VIGENTE

### 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

fondario 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 di urbanizzazione dovuti.

## TESTO COMPARATO

Articolo 34

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

- 1 E' denominata "Area Centrale" (area residenziale della città di 1° classe) **(assimilabili alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M.1444/68)** la parte del territorio comunale delimitata dai seguenti assi viari: Lungo Tanaro Solferino, Spalto Rovereto, Spalto Marengo, Via Claro, Via 1821, Corso Lamarmora, Piazza Valfrè, Corso 100 cannoni, Via Montebello, Corso Teresio Borsalino, Spalto Borgoglio.  
**All'interno di detta area si individuano le aree, gli edifici o parti di edifici considerati beni culturali – ambientali di valore storico – artistico ai sensi dell'art. 24 L.R .56/77, nonché quelli vincolati ai sensi dell'art 136 e dell'art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".**
  
- 2 In detta area nei nuovi interventi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso del suolo:
  - a) residenza;
  - b) case-albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
  - c) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250;
  - d) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
  - e) locali per lo svago e il divertimento in sede propria;
  - f) autorimesse e parcheggi e garage di uso pubblico e privato;
  - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
  - h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato;
  - i) servizi sociali e culturali di interesse generale;
  - j) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale;
  - k) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
  - l) attrezzature a carattere religioso.
  
- 3 La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazioni di cui alla lettera g) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e le modalità di controllo.  
La modifica di tale destinazione d'uso nell'ambito dell'attività produttiva o di servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale sentiti gli organi di decentramento.

- 4 Le modificazioni delle destinazioni d'uso nell'area residenziale di 1° classe sono soggette a specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale nei limiti delle compatibilità del presente articolo ed in subordine alle indicazioni contenute nell'apposito elaborato costituente parte integrante del presente articolo, denominato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale". **In queste aree sono ammessi i cambi di destinazione d'uso, oltre il 2° piano fuori terra, fino a 700 mc e senza opere edilizie. Modificazioni delle destinazioni d'uso con interventi edilizi o superiori a tali dimensioni saranno ammessi con S.U.E.**

**L'area centrale viene identificata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L.457/78.**

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

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

- 5 I tipi di intervento edilizio ammessi sono:

a) con concessione, autorizzazione edilizia diretta ovvero dichiarazione di inizio di attività:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia: **ove essa riguardi edifici di categoria A e B non è ammessa demolizione e ricostruzione; ove essa riguardi edifici di categoria C è ammessa 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; ove essa riguardi edifici di categoria N di cui all'Allegato 1 delle Norme è ammessa la demolizione ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 nel rispetto delle schede che sono inderogabili;**
- **nuova edificazione** o completamento edilizio del tessuto urbano;

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

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

~~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, di cui **alle categorie A,B, N Allegato 1 delle Norme**, la demolizione degli edifici

o parte di essi è ammessa al fine della diminuzione della densità edilizia esistente o, in alternativa, del miglior posizionamento dell'edificio rispetto alla viabilità anche pedonale. In tali casi è ammessa la ricostruzione anche non fedele.

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

**5bis Debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Regionale ai sensi della L.R. n°32 del 1 dicembre 2008 - sezione provinciale tutti gli interventi relativi agli edifici :**

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

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

**A. - INTERVENTO DIRETTO**

Gli interventi ammessi sono indicati, per ogni singolo fabbricato, nello specifico elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" e possono essere modificati unicamente attraverso le procedure di cui alla lettera f), comma 8.

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

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

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

**B. - CON STRUMENTO ESECUTIVO**

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

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

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

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

- ristrutturazione edilizia: gli interventi potranno conservare la volumetria o la superficie utile esistente.
- demolizione e ricostruzione: se riferita all'intero edificio è ammessa unicamente ove prevista nello specifico elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale o per comprovate ragioni di carattere statico **ed alle condizioni di cui al precedente comma 5**; ove non diversamente disposto dalle specifiche schede di intervento, dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 4,8 mc./mq., il rapporto di copertura massimo pari al 45% e altezza massima degli edifici da definirsi in sede di Strumento urbanistico esecutivo sottoposto al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della l.r. 56/77 e s.m.
- per gli immobili, aree ed edifici ricadenti nell'ambito delle zone di recupero **specificatamente individuate 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.

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

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

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

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

**8** Gli interventi edilizi sugli immobili ricadenti nella categoria N devono essere preordinati alla tutela ambientale. In particolare è fatto obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione ed aumento delle aree libere con eliminazione delle costruzioni deturpanti;
- b) salvaguardia di tutte le essenze arboree esistenti;
- c) utilizzo di tecniche e materiali di tipo tradizionale;
- d) mantenimento e restauro dell'apparato decorativo esistente;
- e) mantenimento della linea del cornicione con possibilità di sopraelevazione della stessa, entro il limite massimo di 50 cm, esclusivamente per giustificate ragioni connesse all'adeguamento delle quote interne degli orizzontamenti o in ordine all'applicazione della LR 21/98, sempre nel rispetto di una dimostrata coerenza progettuale nell'inserimento dell'intervento nel contesto. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale;
- f) mantenimento delle strutture murarie portanti con l'esclusione di puntuali, parziali e giustificate operazioni di sostituzione ammissibili esclusivamente in presenza di accertate e documentate instabilità statiche;
- g) mantenimento dell'assetto dei sistemi distributivi interni ed dell'articolazione delle scale con la possibilità di modifica solo in presenza di giustificate ragioni di sicurezza o di adeguamento funzionale non diversamente risolvibile e per i soli edifici di categoria N. Tali modifiche possono prevedere anche la realizzazione di vani scala diversamente localizzati ove la modifica non implichi alterazione e/o perdita di leggibilità della struttura originaria dell'immobile. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale

## TESTO DEFINITIVO

### Articolo 34

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

- 1 E' denominata "Area Centrale" (area residenziale della città di 1° classe) (assimilabili alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M.1444/68) la parte del territorio comunale delimitata dai seguenti assi viari: Lungo Tanaro Solferino, Spalto Rovereto, Spalto Marengo, Via Claro, Via 1821, Corso Lamarmora, Piazza Valfrè, Corso 100 cannoni, Via Montebello, Corso Teresio Borsalino, Spalto Borgoglio.  
All'interno di detta area si individuano le aree, gli edifici o parti di edifici considerati beni culturali – ambientali di valore storico – artistico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, nonché quelli vincolati ai sensi dell'art 136 e dell'art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".
- 2 In detta area nei nuovi interventi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso del suolo:
  - a) residenza;
  - b) case-albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
  - c) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250;
  - d) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
  - e) locali per lo svago e il divertimento in sede propria;
  - f) autorimesse e parcheggi e garage di uso pubblico e privato;
  - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
  - h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato;
  - i) servizi sociali e culturali di interesse generale;
  - j) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale;
  - k) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
  - l) attrezzature a carattere religioso.
- 3 La realizzazione di edifici o interventi edilizi sull'esistente con destinazioni di cui alla lettera g) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali lavorati, il tipo di attività o lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e le modalità di controllo.  
La modifica di tale destinazione d'uso nell'ambito dell'attività produttiva o di servizio è subordinata a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale sentiti gli organi di decentramento.

- 4 Le modificazioni delle destinazioni d'uso nell'area residenziale di 1° classe sono soggette a specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale nei limiti delle compatibilità del presente articolo ed in subordine alle indicazioni contenute nell'apposito elaborato costituente parte integrante del presente articolo, denominato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale". In queste aree sono ammessi i cambi di destinazione d'uso, oltre il 2° piano fuori terra fino a 700 mc e senza opere edilizie. Modificazioni delle destinazioni d'uso con interventi edilizi o superiori a tali dimensioni saranno ammessi con S.U.E.

L'area centrale viene identificata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L.457/78.

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

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

- 5 I tipi di intervento edilizio ammessi sono:

- a) con concessione, autorizzazione edilizia diretta ovvero dichiarazione di inizio di attività:
- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia: ove essa riguardi edifici di categoria A e B non è ammessa demolizione e ricostruzione; ove essa riguardi edifici di categoria C è ammessa la demolizione e ricostruzione senza modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e con eventuale completamento e la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti; ove essa riguardi edifici di categoria N di cui all'Allegato 1 delle Norme, e ammessa la demolizione ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, nel rispetto delle schede che sono inderogabili;
  - nuova edificazione o completamento edilizio del tessuto urbano;
- b) con "Strumento Urbanistico Esecutivo" ovvero Piano di recupero ai sensi dell'art.41 bis L.R.56/77 preventivo:
- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica.

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

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

5bis Debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Regionale ai sensi della L.R. n°32 del 1 dicembre 2008 - sezione provinciale tutti gli interventi relativi agli edifici :

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

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

#### A. - INTERVENTO DIRETTO

Gli interventi ammessi sono indicati, per ogni singolo fabbricato, nello specifico elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" e possono essere modificati unicamente attraverso le procedure di cui alla lettera f), comma 8.

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

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

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

#### B. - CON STRUMENTO ESECUTIVO

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

Scopo di tali piani è quello di disciplinare gli interventi di recupero, di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, definendo le caratteristiche degli interventi secondo gli indici ed i parametri del presente articolo, fermo restando il fatto che non potranno essere ammessi interventi non conservativi sugli edifici per i quali l'intervento massimo consentito è il restauro e risanamento conservativo.

Le aree sottoposte a "Strumento Urbanistico Esecutivo" sono soggette alle

seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

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

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

- 8 Gli interventi edilizi sugli immobili ricadenti nella categoria N devono essere preordinati alla tutela ambientale. In particolare è fatto obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione ed aumento delle aree libere con eliminazione delle costruzioni deturpanti;

- b) salvaguardia di tutte le essenze arboree esistenti;
- c) utilizzo di tecniche e materiali di tipo tradizionale;
- d) mantenimento e restauro dell'apparato decorativo esistente;
- e) mantenimento della linea del cornicione con possibilità di sopraelevazione della stessa, entro il limite massimo di 50 cm, esclusivamente per giustificate ragioni connesse all'adeguamento delle quote interne degli orizzontamenti o in ordine all'applicazione della LR 21/98, sempre nel rispetto di una dimostrata coerenza progettuale nell'inserimento dell'intervento nel contesto. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale;
- f) mantenimento delle strutture murarie portanti con l'esclusione di puntuali, parziali e giustificate operazioni di sostituzione ammissibili esclusivamente in presenza di accertate e documentate instabilità statiche;
- g) mantenimento dell'assetto dei sistemi distributivi interni ed dell'articolazione delle scale con la possibilità di modifica solo in presenza di giustificate ragioni di sicurezza o di adeguamento funzionale non diversamente risolubile e per i soli edifici di categoria N. Tali modifiche possono prevedere anche la realizzazione di vani scala diversamente localizzati ove la modifica non implichi alterazione e/o perdita di leggibilità della struttura originaria dell'immobile. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale

Articolo 48 ter “Aree soggette  
a vincolo archeologico ex  
legge 1/06/1936 n. 1089  
“Tutela delle cose di interesse  
storico artistico””

## TESTO VIGENTE

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.

## TESTO COMPARATO

Articolo 48 ter

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

- 1 Le aree e gli edifici individuati dal PRGC e delimitati nelle "Tavole di Piano" sono soggette a specifico vincolo al fine di tutelare le persistenze storiche ed archeologiche.
- 2 In tali zone gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi sono subordinati all'autorizzazione dell'Autorità Comunale su conforme parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.  
Sono comunque ammessi senza specifica autorizzazione le normali pratiche di conduzione agricola dei fondi.
- 3 Gli interventi ammessi per migliorare l'utilizzazione funzionale e/o le condizioni abitative dell'immobile sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria conforme all'articolo 24, comma 7, della Legge Regionale 56/77;
  - risanamento e restauro conservativo conforme all'articolo 24, comma 8, della Legge Regionale 56/77
- 4 In tutte le aree del territorio comunale soggette al presente vincolo i tipi e le modalità di intervento approvate dalla competente Soprintendenza sono ammesse anche se difformi dalle indicazioni di PRGC.
- 5 Le aree vincolate ex legge 1 giugno 1939, n.1089 "Tutela delle cose di interesse artistico o storico" individuate dal PRGC sono:
  - 1 Abitato romano di Forum Fulvii;
  - 2 Abitato protostorico.
- 6 **Al fine di garantire la migliore efficacia del vincolo di cui al presente articolo, le aree in edificate a destinazione residenziale da esso interessate, beneficiano del principio di trasferibilità di cubatura virtuale, secondo i seguenti criteri e le seguenti limitazioni:**
  - a) **la volumetria scaturante dall'applicazione dell'indice fondiario relativo all'area residenziale interessata dal vincolo, può essere trasferita accendendo specifico atto di vincolo"contro" il soggetto avente titolo ad edificare sull'area interessata dal vincolo e "a favore" di soggetto avente titolo ad edificare su area a cui attribuire l'incremento di volumetria;**
  - b) **il volume residenziale determinato come al punto precedente viene trasferito, nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti NA, esclusivamente:**
    - nelle aree residenziali di seconda classe della città, fino alla concorrenza dell'indice fondiario massimo pari a 4 mc/mq;
    - nelle aree residenziali dei sobborghi fino alla concorrenza di un indice fondiario massimo pari a quello dell'area residenziale ove il volume è trasferito, maggiorato del 50%;
    - nei nuclei residenziali in area agricola fino alla concorrenza dell'indice fondiario massimo pari a 1 mc/mq

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

## TESTO DEFINITIVO

Articolo 48 ter

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

- 1 Le aree e gli edifici individuati dal PRGC e delimitati nelle "Tavole di Piano" sono soggette a specifico vincolo al fine di tutelare le persistenze storiche ed archeologiche.
- 2 In tali zone gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi sono subordinati all'autorizzazione dell'Autorità Comunale su conforme parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.  
Sono comunque ammessi senza specifica autorizzazione le normali pratiche di conduzione agricola dei fondi.
- 3 Gli interventi ammessi per migliorare l'utilizzazione funzionale e/o le condizioni abitative dell'immobile sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria conforme all'articolo 24, comma 7, della Legge Regionale 56/77;
  - risanamento e restauro conservativo conforme all'articolo 24, comma 8, della Legge Regionale 56/77
- 4 In tutte le aree del territorio comunale soggette al presente vincolo i tipi e le modalità di intervento approvate dalla competente Soprintendenza sono ammesse anche se difformi dalle indicazioni di PRGC.
- 5 Le aree vincolate ex legge 1 giugno 1939, n.1089 "Tutela delle cose di interesse artistico o storico" individuate dal PRGC sono:
  - 1 Abitato romano di Forum Fulvii;
  - 2 Abitato protostorico.
- 6 Al fine di garantire la migliore efficacia del vincolo di cui al presente articolo, le aree in edificate a destinazione residenziale da esso interessate, beneficiano del principio di trasferibilità di cubatura virtuale, secondo i seguenti criteri e le seguenti limitazioni:
  - a) la volumetria scaturante dall'applicazione dell'indice fondiario relativo all'area residenziale interessata dal vincolo, può essere trasferita accendendo specifico atto di vincolo "contro" il soggetto avente titolo ad edificare sull'area interessata dal vincolo e "a favore" di soggetto avente titolo ad edificare su area a cui attribuire l'incremento di volumetria;
  - b) il volume residenziale determinato come al punto precedente viene trasferito, nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti NA, esclusivamente:
    - nelle aree residenziali di seconda classe della città, fino alla concorrenza dell'indice fondiario massimo pari a 4 mc/mq;
    - nelle aree residenziali dei sobborghi fino alla concorrenza di un indice fondiario massimo pari a quello dell'area residenziale ove il volume è trasferito, maggiorato del 50%;
    - nei nuclei residenziali in area agricola fino alla concorrenza dell'indice fondiario massimo pari a 1 mc/mq

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

Articolo 49 bis “Aree ed edifici  
di pregio ambientale,  
architettonico e documentario”

## TESTO VIGENTE

### 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 edilizia 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.

## TESTO COMPARATO

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" o **nell'apposito elenco sottostante**, 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 edilizia 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.

**8 bis Al fine di perseguire la conservazione e la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda, attraverso la promozione della conoscenza del patrimonio esistente ed il sostegno finanziario di interventi di recupero volti ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione delle costruzioni stesse, ai sensi della L.R. 2/2006, il Comune si avvale anche dell'elenco degli immobili in terra cruda sottoposti a tutela.**

**Gli interventi sugli edifici in terra cruda dovranno quindi rispettare i criteri indicati dalla legge regionale 2/2006 compatibilmente con le esigenze statiche degli edifici oggetto di intervento.**

9 L'Autorità Comunale, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

## TESTO DEFINITIVO

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" o nell'apposito elenco sottostante, 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.
- 8 bis Al fine di perseguire la conservazione e la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda, attraverso la promozione della conoscenza del patrimonio esistente ed il sostegno finanziario di interventi di recupero volti ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione delle costruzioni stesse, ai sensi della L.R. 2/2006, il Comune si avvale anche dell'elenco degli immobili in terra cruda sottoposti a tutela.  
Gli interventi sugli edifici in terra cruda dovranno quindi rispettare i criteri indicati dalla legge regionale 2/2006 compatibilmente con le esigenze statiche degli edifici oggetto di intervento.
- 9 L'Autorità Comunale, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

Articolo 51 “Prescrizioni  
geologiche”

## TESTO VIGENTE

### 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 $\alpha$

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 $\beta$

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. rimboschimenti;
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  $\gamma$ ) è necessario un rimodellamento morfologico dei fronti di cava con addolcimento delle pendenze.

#### Classe IIIb $\alpha$

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 $\beta$

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  $\alpha$  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, rimboscimento), estesi ad un intorno significativo.

La fattibilità degli interventi indicati ai punti c) - d) - e) (vedi Classe IIIb  $\alpha$  e delle eventuali modeste nuove edificazioni dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico tecnica.

#### Classe IIIb $\delta$

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 rimboscimento.

Per gli interventi ammessi in assenza delle opere di riassetto si rimanda a quanto elencato ai punti precedenti (Classi IIIb  $\alpha$  e IIIb  $\beta$ )

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 $\alpha$

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 agli 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 $\beta$

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 $\alpha$

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 $\beta$

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 $\gamma$

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  $\alpha$ , 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  $\alpha$ , II  $\beta$  e IIIb  $\alpha$ , 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

## TESTO COMPARATO

### Articolo 51

#### *Prescrizioni geologiche*

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

Si riportano le definizioni delle classi di pericolosità secondo la Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 15 maggio 1996, premettendo che laddove è usata l'espressione "di ridotte dimensioni" riferita alle possibilità edificatorie o agli interventi edificatori, è inteso che la volumetria corrispondente e sopportabile dal terreno è individuata mediante ulteriori, approfondite analisi geotecniche, ai sensi del D.M.L.P. 11.3.1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

#### Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limiti alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici, sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.3.1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i:

#### Classe II

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

#### Classe III

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

##### - IIIa

Porzioni di territorio inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee 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 ~~utilizzo~~

~~urbanistica~~ **aumento del carico urbanistico** neppure per il patrimonio esistente.

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

- area di collina, come delimitata nelle tavole allegata 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 $\alpha$

~~Situazione di medioere 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;~~
- ~~5. fondazioni ancorate al substrato;~~
- ~~6. divieto di disboscamento / obbligo di rimboschimento.~~

##### Classe II $\square$

~~Situazione di discreta stabilità. Le possibilità edificatorie sono eondivionate 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. rimboschimenti;~~
- ~~3. corretta regimazione delle acque superficiali~~

##### Classe III $a$

~~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 III $a$  e non perimetrati come Classe III $b$  dagli elaborati cartografici del Piano, se non direttamente interessati da dissesti gravitativi, sono ammessi gli interventi sotto indicati:~~

- ~~a) manutenzione ordinaria~~
- ~~b) manutenzione straordinaria~~

~~e) — 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~~

~~e) — 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  $\gamma$ ) è necessario un rimodellamento morfologico dei fronti di cava con addolcimento delle pendenze.~~

#### ~~Classe IIIb $\alpha$~~

~~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~~

~~e) — 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 $\beta$~~

~~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  $\alpha$  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  $\alpha$ ) delle eventuali modeste nuove edificazioni dovrà essere verificata da una specifica relazione geologico-technica.~~

#### ~~Classe IIIb $\delta$~~

~~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 rimboschimento.~~

~~Per gli interventi ammessi in assenza delle opere di riassetto si rimanda a quanto elencato ai punti precedenti (Classi IIIb  $\alpha$  e IIIb  $\beta$ )~~

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

#### **Classe I**

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

#### **Classe II**

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

#### **Classe IIa**

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

**Ogni intervento eccedente la ristrutturazione dovrà prevedere uno studio geologico a norma del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volto a precisare le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e litotecniche puntuali, a individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata**

pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi, che dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo, potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo.

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

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

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

#### **Classe IIb**

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

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

#### **Classe IIc**

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

Ogni intervento eccedente la ristrutturazione dovrà prevedere, oltre a quanto previsto per la Classe IIa, la realizzazione di un'adeguata campagna d'indagini geognostiche finalizzata alla prevenzione di fenomeni di instabilità imputabili alla possibile presenza di cavità ipogee.

#### **Classe IId**

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

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

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

In tale classe non è consentita la realizzazione di piani interrati. La realizzazione di piani seminterrati, per i quali vengono esclusi usi

abitativi, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm.

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

#### **Classe IIe**

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

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

#### **Classe III**

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

#### **Classe IIIa**

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

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

**IIIa1:** aree in frana;

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

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

**IIIa4:** aree soggette a fenomeni di esondazione del reticolo

idrografico, a pericolosità molto elevata e/o elevata; bacini idrici e relative scarpate.

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

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

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

manutenzione straordinaria

ampliamento per adeguamento igienico-funzionale

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia

realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti

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

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

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

manutenzione straordinaria e adeguamento igienico-funzionale

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia

realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti

ampliamenti e nuove edificazioni, con limitato incremento del carico antropico, che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili in aree a minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola.

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

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

Per l'eventuale recupero ambientale della zona caratterizzata da instabilità generale precaria all'intorno delle aree interessate da

attività estrattive (Classe IIIay del P.R.G.C. vigente) è necessario un rimodellamento morfologico dei fronti di cava con addolcimento delle pendenze.

#### Classe IIIb

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

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

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

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

#### \*Tipologie di interventi edilizi:

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

AREA	OPERE DI RIASETTO NECESSARIE	INTERVENTI AMMESSI E NON SENZA OPERE DI RIASETTO	INTERVENTI AMMESSI DOPO AVER REALIZZATO LE OPERE DI RIASETTO
1	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
2	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le

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

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

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

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

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

	<b>Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.</b>	<b>attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni</b>	
27	<b>Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.</b>	<b>Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni</b>	<b>Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.</b>
28	<b>Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.</b>	<b>Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni</b>	<b>Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.</b>
29	<b>Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.</b>	<b>Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni</b>	<b>Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.</b>
30	<b>Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.</b>	<b>Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni</b>	<b>Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.</b>
31	<b>Opere di regimazione delle acque superficiali, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.</b>	<b>Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.</b>	<b>Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.</b>
32	<b>Opere di regimazione delle</b>	<b>Non sono ammessi incrementi di</b>	<b>Sono ammessi gli interventi</b>

	acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
33	Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
34	Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
35, 36	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.

#### Area di pianura

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

#### Classe I

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

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

## Classe II

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

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

3. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988 e del **D.M 14/01/2008 e s.m.i.**, volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni.
4. Esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica.

## Classe II $\alpha$

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 e del **D,M, 14/01/2008 a s.m.i.**, **volto** a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni nonché le necessarie verifiche di stabilità relativamente 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. **la realizzazione di piani seminterrati, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi, senza presenza continuativa di persone, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Tali piani seminterrati, dovranno essere comunque realizzati adottando gli accorgimenti tecnici, definiti a livello di progetto esecutivo, atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, anche in riferimento agli esiti della valutazione del rischio idraulico effettuata (che avrà definito puntualmente la quota minima di abitabilità come già prescritto nelle NTA del P.R.G.C vigente). Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di**

**allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti** ~~È comunque sempre consentita la realizzazione di parcheggi/autorimesse interrati, meccanizzati, che non prevedano l'accesso di persone ma solo interventi di tecnici specializzati per necessità manutentive;~~

5. ~~in queste aree sono vietati in ogni caso la realizzazione di piani interrati nonché lo stoccaggio e le~~ **la realizzazione di** discariche di ogni tipo di rifiuti.

#### Classe II $\beta$

Aree soggette ad esondazione per insufficienza del sistema di canalizzazione

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

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

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

**miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti. È comunque sempre consentita la realizzazione di parcheggi/autorimesse interrati, meccanizzati, che non prevedano l'accesso di persone ma solo interventi di tecnici specializzati per necessità manutentive;**

5. in queste aree sono vietati in ogni caso la realizzazione di piani interrati nonché lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

#### Classe III

##### Classe III a

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

Si tratta prevalentemente di aree non idonee a nuovi insediamenti incluse nelle Fasce Fluviali (A, B e C). In tali porzioni del territorio ogni nuova edificazione è vietata. La normativa di riferimento, per la gestione degli ambiti ricadenti in Fascia A e B, è quella dettata dalle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) emanate con D.P.C.M. 24 maggio 2001. ~~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.

**Alle aree in Fascia C si intendono estese le norme della fascia B fino al completamento delle opere di difesa idraulica e/o riassetto territoriale. In tali ambiti la fruibilità urbanistica avverrà in conformità ai disposti dell'art. 28, secondo le modalità precisate dal relativo "Regolamento di Attuazione" (adottato con D.C.I. n. 11 del 5/04/2006), e del comma 5 dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI, nonché, per quanto concerne il Ponte Cittadella, alla verifica della "Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B (adottata con D.C.I. n. 2 dell'11/05/1999, aggiornata con D.C.I. n. 10 del 5/04/2006). In 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 e del **D.M. 14/01/2008 e s.m.i.**, volto a determinare la quota di imposta delle fondazioni;
2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica;
3. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come riportato indicativamente nell'allegata Tabella A e/o da valutazioni idrauliche puntuali. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o, tramite iniziativa pubblica; ~~sarà quindi opportuno considerare ambiti omogenei, in modo da definire preventivamente le prescrizioni da adottare;~~
4. **è consentita la realizzazione di locali al piano terra, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine o depositi, che non si approfondiscano oltre 0,30 m dal piano strada;**
5. le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà ~~ad uso residenziale~~, **ad eccezione del centro storico**, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata a giorno, con zoccolatura (minore o uguale a cm 20) provvista di idonei scoli per le acque;
6. ~~in queste aree è vietata in ogni caso la realizzazione di seminterrati, interrati nonché lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti.~~ **In queste aree è ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, a una quota più bassa di quella di riferimento (Tabella A) o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, previa esecuzione delle specifiche indagini di cui alla lettera H del D.M. 11 marzo 1988, il cui accesso avvenga comunque attraverso vie d'ingresso che si sviluppino a partire da quote superiori o uguali alla quota di riferimento (Tabella A); la realizzazione di piani seminterrati o interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. I locali seminterrati o interrati dovranno essere realizzati adottando gli accorgimenti tecnici atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza. Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI, all'interno delle aree comprese in Fascia C il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.**
7. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI

riportato in calce al presente paragrafo, il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.

~~È comunque sempre consentita la realizzazione di parcheggi/autorimesse interrati, meccanizzati, che non prevedano l'accesso di persone ma solo interventi di tecnici specializzati per necessità manutentive;~~

**8. in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.**

~~In riferimento alle condizioni di minimizzazione del rischio idraulico, la porzione dell'abitato di Alessandria ricadente nel perimetro compreso tra il Corso Crimea a Sud, la Via Gramsci a Ovest, Via Bergamo a Nord e il Corso Roma a Est, essendo avvenuto il completamento delle opere di difesa idraulica, è soggetta unicamente alle prescrizioni del punto 6 precedente.~~

Classe IIIb  $\beta$

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

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

Classe IIIb  $\gamma$

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  $\alpha$ , 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.

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

**Aree collinari**

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

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

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

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

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

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

C) **Relazione idrologica-idraulica**

#### **Aree di pianura**

**Per le aree ascritte alle classi II  $\alpha$ , IIIb  $\alpha$ , IIIb  $\beta$ , IIIb  $\gamma$ , IIIa (con problematiche di allagamento imputabili ai Fiumi Tanaro e Bormida) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:**

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

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

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

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

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

C) **Relazione idrologica-idraulica**

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

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

-La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

-Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti o scatolari, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

-Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

-Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Per i rii minori naturali, elencati nella "Relazione Geologica ed idrogeologica di completamento all'allegato P.R.G. '90 del Comune di Alessandria ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8/5/1996 n. 7LAP" (Ric. 97.46), al capitolo n. 5.3.2 "Reticolo idrografico secondario", dovrà essere considerata una fascia

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

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

A seguito del completamento delle opere di difesa individuate e programmate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po per i principali corsi d'acqua e del riordino del reticolo idrografico secondario, ove necessario, da parte dei soggetti competenti (Regione, Comune ecc.) l'Amministrazione Comunale potrà riconsiderare le prescrizioni relative alle Classi II  $\alpha$ , II  $\beta$  e IIIb  $\alpha$ , 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

## TESTO DEFINITIVO

### Articolo 51

#### *Prescrizioni geologiche*

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

Si riportano le definizioni delle classi di pericolosità secondo la Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 15 maggio 1996, premettendo che laddove è usata l'espressione "di ridotte dimensioni" riferita alle possibilità edificatorie o agli interventi edificatori, è inteso che la volumetria corrispondente e sopportabile dal terreno è individuata mediante ulteriori, approfondite analisi geotecniche, ai sensi del D.M.L.P. 11.3.1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

#### Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limiti alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici, sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.3.1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

#### Classe II

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

#### Classe III

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

##### - IIIa

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

##### - IIIb

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

##### - IIIc

Porzioni di territori edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore aumento del

carico urbanistico neppure per il patrimonio esistente.

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

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

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

#### Area di Collina

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

##### Classe I

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

##### Classe II

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

##### Classe IIa

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

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

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

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

drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

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

#### Classe IIb

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

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

#### Classe IIc

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

Ogni intervento eccedente la ristrutturazione dovrà prevedere, oltre a quanto previsto per la Classe IIa, la realizzazione di un'adeguata campagna d'indagini geognostiche finalizzata alla prevenzione di fenomeni di instabilità imputabili alla possibile presenza di cavità ipogee.

#### Classe IId

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

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

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

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

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

#### Classe IIe

Settori di versante ad acclività medio/moderata (settori 1) o settori potenzialmente interessati dalla presenza di cavità ipogee (settori 2)

precedentemente ascritti alla classe IIIb per eccessiva cautela. In tali settori non sono state individuate tipologie dissestive in atto o pregresse, né condizioni di acclività elevata e pertanto non si comprende su quali basi siano state ascritte alla classe III b nel Piano Regolatore vigente. Per ogni intervento eccedente la ristrutturazione, a seconda degli ambiti valgono le prescrizioni relative alle classi IIb (settori 1) e IIc (settori 2).

### Classe III

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

### Classe IIIa

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

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

IIIa1: aree in frana;

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

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

IIIa4: aree soggette a fenomeni di esondazione del reticolo idrografico, a pericolosità molto elevata e/o elevata; bacini idrici e relative scarpate.

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

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

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

manutenzione straordinaria

ampliamento per adeguamento igienico-funzionale

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia

realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti

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

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

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

manutenzione straordinaria e adeguamento igienico-funzionale

restauro e risanamento conservativo

ristrutturazione edilizia

realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti

ampliamenti e nuove edificazioni, con limitato incremento del carico antropico, che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili in aree a minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola.

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

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

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

#### Classe IIIb

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

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

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

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

interventi edilizi consentite, che vengono di seguito brevemente riassunte.

\*Tipologie di interventi edilizi:

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

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

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

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

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

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

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

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

		relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
35, 36	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.

#### Area di pianura

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

##### Classe I

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

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

##### Classe II

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

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

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988 e del D.M 14/01/2008 e s.m.i., volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni.
2. Esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica.

##### Classe II $\alpha$

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

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

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.: 11/3/1988 e del D.M, 14/01/2008 a s.m.i., volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni nonché le necessarie verifiche di stabilità relativamente gli orli di terrazzo fluviale;
2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali, previa relazione geologica;
3. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come

riportato indicativamente nell'allegata Tabella A. Gli interventi dovranno comunque essere preceduti da una valutazione del rischio idraulico, che definisca puntualmente la quota di riferimento. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o, tramite iniziativa pubblica;

4. La realizzazione di piani seminterrati, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi, senza presenza continuativa di persone, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Tali piani seminterrati, dovranno essere comunque realizzati adottando gli accorgimenti tecnici, definiti a livello di progetto esecutivo, atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, anche in riferimento agli esiti della valutazione del rischio idraulico effettuata (che avrà definito puntualmente la quota minima di abitabilità come già prescritto nelle NTA del P.R.G.C vigente). Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti
5. -in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

#### Classe II $\beta$

Aree soggette ad esondazione per insufficienza del sistema di canalizzazione

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

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

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988, volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni;
2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica;
3. l'edificazione è subordinata ad una preventiva valutazione del rischio relativo alla possibile presenza dell'acqua di laminazione proveniente dal Rio Lovassina, finalizzata alla definizione di specifiche prescrizioni (esempio subalzi). Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o tramite iniziativa pubblica; in questo caso sarà opportuno considerare ambiti omogenei, in modo da definire preventivamente le prescrizioni da adottare;
4. La realizzazione di piani seminterrati o interrati, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi, senza presenza continuativa di persone, non dovrà interferire con il regime della

falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Tali piani seminterrati o interrati, dovranno essere comunque realizzati adottando gli accorgimenti tecnici, definiti a livello di progetto esecutivo, atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, anche in riferimento agli esiti della valutazione del rischio idraulico effettuata (che avrà definito puntualmente la quota minima di abitabilità come già prescritto nelle NTA del P.R.G.C vigente). Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

5. in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

#### Classe III

##### Classe III a

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

Si tratta prevalentemente di aree non idonee a nuovi insediamenti incluse nelle Fasce Fluviali (A, B e C). In tali porzioni del territorio ogni nuova edificazione è vietata. La normativa di riferimento, per la gestione degli ambiti ricadenti in Fascia A e B, è quella dettata dalle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) emanate con D.P.C.M. 24 maggio 2001. Per le aree ricadenti in Fascia C si estendono le norme individuate per la Fascia B.

##### Classe IIIb $\alpha$

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

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

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988 e del

D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volto a determinare la quota di imposta delle fondazioni:

2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica;
3. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come riportato indicativamente nell'allegata Tabella A e/o da valutazioni idrauliche puntuali. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o, tramite iniziativa pubblica;
4. é consentita la realizzazione di locali al piano terra, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine o depositi, che non si approfondiscano oltre 0,30 m dal piano strada;
5. le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà ad eccezione del centro storico, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata a giorno, con zoccolatura (minore o uguale a cm 20) provvista di idonei scoli per le acque;
6. In queste aree è ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, a una quota più bassa di quella di riferimento (Tabella A) o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, previa esecuzione delle specifiche indagini di cui alla lettera H del D.M. 11 marzo 1988, il cui accesso avvenga comunque attraverso vie d'ingresso che si sviluppino a partire da quote superiori o uguali alla quota di riferimento (Tabella A); la realizzazione di piani seminterrati o interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. I locali seminterrati o interrati dovranno essere realizzati adottando gli accorgimenti tecnici atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza. Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI, all'interno delle aree comprese in Fascia C il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.
7. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI

riportato in calce al presente paragrafo, il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.

8. in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

#### Classe IIIb $\beta$

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

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

#### Classe IIIb $\gamma$

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  $\alpha$ , 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.

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

Aree collinari

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

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

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

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

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

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

C) Relazione idrologica-idraulica

Aree di pianura

Per le aree ascritte alle classi II  $\alpha$ , IIIb  $\alpha$ , IIIb  $\beta$ , IIIb  $\gamma$ , IIIa (con problematiche di allagamento imputabili ai Fiumi Tanaro e Bormida)

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

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

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

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

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

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

C) Relazione idrologica-idraulica

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

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

-La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

-Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti o scatolari, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

-Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

-Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Per i rii minori naturali, elencati nella "Relazione Geologica ed idrogeologica di completamento all'allegato P.R.G. '90 del Comune di Alessandria ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8/5/1996 n. 7LAP" (Ric. 97.46), al capitolo n. 5.3.2 "Reticolo idrografico secondario", dovrà essere considerata una fascia di rispetto minima di 5 m per entrambe le sponde. Per i corsi d'acqua collinari l'ampiezza di tale fascia è indicata sulle tavole di piano, trasposta dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" (Elaborato GB06) e può essere, a seconda dei casi, pari a 5 o 10 m. La rappresentazione grafica su tali elaborati è da considerarsi puramente indicativa e tale distanza minima, da misurarsi a partire dal ciglio superiore delle sponde dei corsi d'acqua, dovrà essere puntualmente verificata di volta in volta in sede di progetto, in relazione agli interventi edificatori previsti. Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari ( $EeL - EbL - EmL$ ) le quote

esistenti devono essere mantenute; non possono quindi essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua. Nelle fasce di rispetto dei dissesti *EmL* non potranno essere realizzati piani interrati, eventuali nuove costruzioni autorizzate dovranno essere realizzate ad una quota compatibile con la piena di riferimento duecentennale e non dovranno determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti; l'utilizzo di tali ambiti sarà giustificabile solo qualora non sia ragionevolmente possibile l'individuazione di aree a minore pericolosità o per interventi non localizzabili altrove nell'ambito del territorio comunale.

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

A seguito del completamento delle opere di difesa individuate e programmate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po per i principali corsi d'acqua e del riordino del reticolo idrografico secondario, ove necessario, da parte dei soggetti competenti (Regione, Comune ecc.) l'Amministrazione Comunale potrà riconsiderare le prescrizioni relative alle Classi II  $\alpha$ , II  $\beta$  e IIIb  $\alpha$ , 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 63 “Delimitazione  
delle zone di recupero”

## TESTO VIGENTE

### 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'

## TESTO COMPARATO

### Articolo 63

#### *Delimitazione delle zone di recupero*

- 1 Nelle aree individuate cartograficamente ai sensi del presente articolo, si rende opportuno, per le condizioni di degrado, il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 2 Nell'ambito di detta zona sono individuati ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 27 della Legge n.457/78 i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero.
- 3 Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti sono ammessi secondo le indicazioni del P.R.G.C..
- 4 Le aree e gli immobili che il P.R.G.C. assoggetta a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero) sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'articolo 64 delle presenti 'Norme di Attuazione'
- 5 **Nelle aree individuate cartograficamente ai sensi del presente articolo si applicano sistematicamente le prescrizioni di cui al c. 2d 3° capoverso del precedente articolo 62, con esclusione dell'Allegato 1 delle presenti Norme di Attuazione che riguarda esclusivamente l'area centrale storica di cui all'articolo 34 delle presenti Norme.**

## TESTO DEFINITIVO

### Articolo 63

#### *Delimitazione delle zone di recupero*

- 1 Nelle aree individuate cartograficamente ai sensi del presente articolo, si rende opportuno, per le condizioni di degrado, il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 2 Nell'ambito di detta zona sono individuati ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 27 della Legge n.457/78 i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero.
- 3 Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti sono ammessi secondo le indicazioni del P.R.G.C..
- 4 Le aree e gli immobili che il P.R.G.C. assoggetta a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" (Piano di Recupero) sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'articolo 64 delle presenti 'Norme di Attuazione'
- 5 Nelle aree individuate cartograficamente ai sensi del presente articolo si applicano sistematicamente le prescrizioni di cui al c. 2d 3° capoverso del precedente articolo 62, con esclusione dell'Allegato 1 delle presenti Norme di Attuazione che riguarda esclusivamente l'area centrale storica di cui all'articolo 34 delle presenti Norme.

Articolo 64 “Delimitazione  
delle aree soggette a Strumento  
Urbanistico Esecutivo”

## TESTO VIGENTE

### 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 <sub>1</sub> 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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
5 Volumetria massima realizzabile	mc	73.000

6 Edilizia Economica Popolare	mc	0
04 Unità Norberto Rosa		
area residenziale della città, Norberto Rosa		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	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 <sub>1</sub> 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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	60.000
7 Edilizia Economica Popolare 100%	mc	60.000
06 Unità Spandonara 2:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	50.135
2 Superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	50.135
4 Aree pubbliche minime da cedere		
40% superficie territoriale residenziale	mq.	20.054
5 Superficie fondiaria	mq.	30.081
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.

6 Volumetria massima realizzabile	mc	96.000
7 Edilizia Economica Popolare 50%	mc	48.000
07 Unità Gavigliana 1:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	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 <sub>1</sub> 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 <sub>1</sub> 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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	88.000
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
10 Zona 14 Piano Integrato:		
area residenziale della città, Cristo.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	72.167
2 Superficie territoriale non residenziale a) per strade urbane	mq.	26.007
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	46.160
4 Aree pubbliche previste 40% superficie territoriale residenziale	mq.	18.460
5 Superficie fondiaria	mq.	27.700
6 Volumetria massima realizzabile	mc	100.000
di cui		
area 10/a: esistente	mc	43.000
nuova edificazione	mc	<u>27.000</u>
tot.	mc	70.000
area 10/b nuova edificazione	mc	30.000
7 Aree da cedere o convenzionare 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 <sub>1</sub> 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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		2,00 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	113.000
7 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	33.900

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

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

## TESTO COMPARATO

### 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 <sub>1</sub> 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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
5 Volumetria massima realizzabile	mc	73.000
6 Edilizia Economica Popolare	mc	0

04 Unità Norberto Rosa		
area residenziale della città, Norberto Rosa		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	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 <sub>1</sub> 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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	60.000
7 Edilizia Economica Popolare 100%	mc	60.000
06 Unità Spandonara 2:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	50.135
2 Superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	50.135
4 Aree pubbliche minime da cedere		
40% superficie territoriale residenziale	mq.	20.054
5 Superficie fondiaria	mq.	30.081
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	96.000

7 Edilizia Economica Popolare 50%	mc	48.000
07 Unità Gavigliana 1:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	<b>51.706</b>
2 superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	<b>51.706</b>
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	<b>20.682</b>
5 Superficie fondiaria	mq.	<b>31.024</b>
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	<b>108.584</b>
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
08 Unità Gavigliana 2:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	<b>37.929</b>
2 superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	<b>37.929</b>
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	<b>15.172</b>
5 Superficie fondiaria	mq.	<b>22.757</b>
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	<b>79.650</b>
7 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	<b>23.895</b>
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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	88.000
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
10 Zona 14 Piano Integrato: area residenziale della città, Cristo.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	72.167
2 Superficie territoriale non residenziale a) per strade urbane	mq.	26.007
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	46.160
4 Aree pubbliche previste 40% superficie territoriale residenziale	mq.	18.460
5 Superficie fondiaria	mq.	27.700
6 Volumetria massima realizzabile di cui	mc	100.000
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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		4,00 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	28.000
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0

**12 Caserma Leopoldo Valfrè di Bonzo:**

area residenziale della città di seconda classe.

**1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo mq. 15.490**

**2 Superficie territoriale non residenziale mq. 0**

**3 Superficie territoriale residenziale mq. 15.490**

**4 Aree pubbliche minime da cedere o  
convenzionare con l'Amministrazione  
Comunale: parcheggi**

**b) parch. complessivi su più piani mq. 6.196**

**5 Superficie fondiaria mq. 9.294**

**5<sub>1</sub>Indice fondiario massimo utilizzabile 4,50 mc/mq**

**6 Volumetria massima realizzabile mc 37.176**

**7 Edilizia Economica Popolare mc**

**SPINETTA MARENGO**

**01 Unità Gambalera:**

area residenziale di Spinetta Marengo.

1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo mq. 157.779

2 Superficie territoriale non residenziale  
a) per verde di arredo mq. 114.089

3 Superficie territoriale residenziale mq. 43.690

4 Aree pubbliche minime da cedere  
40% superficie territoriale residenziale mq. 45.636

5 Superficie fondiaria mq. 68.450

5<sub>1</sub>Indice fondiario massimo utilizzabile 2,00 mc/mq.

6 Volumetria massima realizzabile mc 113.000

7 Edilizia Economica Popolare 30% mc 33.900

Le aree per la viabilità, i parcheggi e servizi di interesse comune previsti

in misura pari a quanto indicato, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, mentre tutte le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite a scomputo degli oneri dovuti.

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

## TESTO DEFINITIVO

### 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 <sub>1</sub> 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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
5 Volumetria massima realizzabile	mc	73.000
6 Edilizia Economica Popolare	mc	0

04 Unità Norberto Rosa		
area residenziale della città, Norberto Rosa		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	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 <sub>1</sub> 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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	60.000
7 Edilizia Economica Popolare 100%	mc	60.000
06 Unità Spandonara 2:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	50.135
2 Superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	50.135
4 Aree pubbliche minime da cedere		
40% superficie territoriale residenziale	mq.	20.054
5 Superficie fondiaria	mq.	30.081
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	96.000

7 Edilizia Economica Popolare 50%	mc	48.000
07 Unità Gavigliana 1:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	51.706
2 superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	51.706
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	20.682
5 Superficie fondiaria	mq.	31.024
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	108.584
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
08 Unità Gavigliana 2:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	37.929
2 superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	37.929
4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	15.172
5 Superficie fondiaria	mq.	22.757
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	79.650
7 Edilizia Economica Popolare 30%	mc	23.895
09 Unità Cristo:		
area residenziale della città, Casalbagliano.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	49.186
2 Superficie territoriale non residenziale		
a) per strade urbane	mq.	4.107
b) per verde di arredo	mq.	<u>2.827</u>
	mq.	6.934
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	42.252

4 Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	16.900
5 Superficie fondiaria	mq.	25.351
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile	3,50 mc/mq.	
6 Volumetria massima realizzabile	mc	88.000
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
<b>10 Zona 14 Piano Integrato:</b>		
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	mc	100.000
di cui		
area 10/a: esistente	mc	43.000
nuova edificazione	mc	<u>27.000</u>
tot.	mc	70.000
area 10/b nuova edificazione	mc	30.000
7 Aree da cedere o convenzionare ad uso pubblico	mq.	9.362
<b>11 Unità Olva:</b>		
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 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		4,00 mc/mq.
6 Volumetria massima realizzabile	mc	28.000
7 Edilizia Economica Popolare	mc	0
12 Caserma Leopoldo Valfrè di Bonzo: area residenziale della città di seconda classe.		
1 Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	15.490
2 Superficie territoriale non residenziale	mq.	0
3 Superficie territoriale residenziale	mq.	15.490
4 Aree pubbliche minime da cedere o convenzionare con l'Amministrazione Comunale: parcheggi b) parch. complessivi su più piani	mq.	6.196
5 Superficie fondiaria	mq.	9.294
5 <sub>1</sub> Indice fondiario massimo utilizzabile		4,50 mc/mq
6 Volumetria massima realizzabile	mc	37.176
7 Edilizia Economica Popolare	mc	-----

#### SPINETTA MARENGO

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

Le aree per la viabilità, i parcheggi e servizi di interesse comune previsti

in misura pari a quanto indicato, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, mentre tutte le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite a scomputo degli oneri dovuti.

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

Articolo 64 bis “Individuazione  
di P.I.”

## TESTO COMPARATO

### Articolo 64 bis

### *Individuazione di P.I.*

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

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

L'attuazione dei Programmi Integrati avverrà secondo le articolazioni delle norme costituenti, fatte salve le disposizioni relative ai convenzionamenti applicabili per l'art. 64 delle presenti Norme di Attuazione, secondo le schede allegate;

#### **T1** Alessandria, Via Scazzola:

Aree residenziali della città di II° classe (art. 35 N.A.)

<b>1</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>mc/mq</b>	<b>3.00</b>
<b>2</b>	<b>Altezza massima degli edifici</b>	<b>m.</b>	<b>25.00</b>
<b>3</b>	<b>Rapporto di copertura</b>	<b>%</b>	<b>45</b>
<b>4</b>	<b>Superficie fondiaria in proprietà</b>	<b>mq.</b>	<b>6.400,00</b>
<b>5</b>	<b>Volume ammissibile</b>	<b>mc</b>	<b>19.200,00</b>
<b>6</b>	<b>Superficie copribile</b>	<b>mq</b>	<b>2.880,00</b>

#### **T2** Alessandria, Via Don Giovine:

Aree residenziali della città di II° classe (art. 35 N.A.)

<b>1</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>mc/mq</b>	<b>3.00</b>
<b>2</b>	<b>Altezza massima degli edifici</b>	<b>m.</b>	<b>25.00</b>
<b>3</b>	<b>Rapporto di copertura</b>	<b>%</b>	<b>45</b>
<b>4</b>	<b>Superficie fondiaria in proprietà</b>	<b>mq.</b>	<b>1.002,00</b>
<b>5</b>	<b>Volume ammissibile</b>	<b>mc</b>	<b>3.006,00</b>
<b>6</b>	<b>Superficie copribile</b>	<b>mq</b>	<b>450,90</b>

#### **T3** Valmadonna:

Aree residenziali dei sobborghi di III° classe (art. 37 N.A.)

<b>1</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>mc/mq</b>	<b>1.00</b>
<b>2</b>	<b>Altezza massima degli edifici</b>	<b>m.</b>	<b>10.50</b>
<b>3</b>	<b>Rapporto di copertura</b>	<b>%</b>	<b>45</b>
<b>4</b>	<b>Superficie area di intervento</b>	<b>mq</b>	<b>30.082</b>
<b>5</b>	<b>Superficie territoriale</b>	<b>mq</b>	<b>50.219</b>
<b>6</b>	<b>Superficie fondiaria</b>	<b>mq.</b>	<b>30.082.00</b>
<b>7</b>	<b>Volume ammissibile</b>	<b>mc</b>	<b>30.082.00</b>
<b>8</b>	<b>Superficie copribile</b>	<b>mq</b>	<b>13.536,90</b>

**Aree per attività turistico ricettive (art.44 bis N.A.)**

<b>1</b>	<b>Indice di utilizzazione territoriale</b>	<b>mq/mq</b>	<b>0.6</b>
<b>2</b>	<b>Indice di utilizzazione fondiaria</b>	<b>mq/mq</b>	<b>0.8</b>
<b>3</b>	<b>Rapporto di copertura</b>	<b>%</b>	<b>45</b>
<b>4</b>	<b>Altezza massima degli edifici</b>	<b>m.</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Superficie area di intervento</b>	<b>mq</b>	<b>26.906</b>
<b>6</b>	<b>Superficie territoriale</b>	<b>mq</b>	<b>26.906</b>
<b>7</b>	<b>Superficie fondiaria in proprietà</b>	<b>mq.</b>	<b>23.002</b>

**T4 Alessandria, Zona Norberto Rosa:**

**Aree residenziali della città di III° classe (art. 35 bis N.A.)**

<b>1</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>mc/mq</b>	<b>2.00</b>
<b>2</b>	<b>Altezza massima degli edifici</b>	<b>m.</b>	<b>10.50</b>
<b>3</b>	<b>Rapporto di copertura</b>	<b>%</b>	<b>45</b>
<b>4</b>	<b>Superficie fondiaria in proprietà</b>	<b>mq.</b>	<b>7.168,00</b>
<b>5</b>	<b>Volume ammissibile</b>	<b>mc</b>	<b>14.336,00</b>
<b>6</b>	<b>Superficie copribile</b>	<b>mq</b>	<b>3.225,60</b>

**T5 Alessandria, Spandonara:**

**Aree residenziali della città di II° classe (art. 35 N.A.)**

<b>1</b>	<b>Altezza massima degli edifici</b>	<b>m.</b>	<b>25.00</b>
<b>2</b>	<b>Rapporto di copertura</b>	<b>%</b>	<b>45</b>
<b>3</b>	<b>Superficie fondiaria in proprietà</b>	<b>mq.</b>	<b>8.647,00</b>
<b>05</b>	<b>Unità Spandonara 1 (art. 64 N.A.)</b>		
<b>4</b>	<b>Superficie territoriale a P.E.C.</b>	<b>mq.</b>	<b>30.512,00</b>
<b>5</b>	<b>Superficie territoriale di proprietà entro P.E.C.</b>	<b>mq.</b>	<b>25.262,00</b>
<b>6</b>	<b>Volume ammissibile da P.E.C.</b>	<b>mq.</b>	<b>60.000,00</b>
<b>7</b>	<b>Volumetria ammissibile di proprietà entro P.E.C.</b>	<b>mq.</b>	<b>49.676,19</b>

**T6 Alessandria, Spandonara 2:**

**Aree residenziali della città di II° classe (art. 35 N.A.)**

<b>1</b>	<b>Altezza massima degli edifici</b>	<b>m.</b>	<b>25.00</b>
<b>2</b>	<b>Rapporto di copertura</b>	<b>%</b>	<b>45</b>
<b>3</b>	<b>Superficie fondiaria in proprietà</b>	<b>mq.</b>	<b>11.974,00</b>
<b>06</b>	<b>Unità Spandonara 2 (art. 64 N.A.)</b>		
<b>4</b>	<b>Superficie territoriale del Piano Esecutivo</b>	<b>mq.</b>	<b>50.135,00</b>
<b>5</b>	<b>Superficie territoriale di proprietà entro P.E.C.</b>	<b>mq.</b>	<b>25.125,00</b>
<b>6</b>	<b>Volume ammissibile da P.E.C.</b>	<b>mq.</b>	<b>96.000,00</b>

**7 Volumetria ammissibile  
di proprietà entro P.E.C. mq. 48.110,00**

**T7 Spinetta Marengo, Via Levata:**

**1 Volume massimo ammissibile mc. 17.419,20  
di cui:**  
    **Residenziale mc. 13.463,40**  
    **Commerciale e altro mc. 3.955,80**

**2 Superficie coperta massima ammissibile mq. 3.139,92  
di cui:**  
    **Residenziale mq. 2.362,00**  
    **Commerciale e altro mq. 777,92**

**T8 Valle San Bartolomeo:**

**Aree per insediamenti artigianali e di deposito (art. 41 N.A.)**

**1 Indice di utilizzazione territoriale mq/mq 0,6**  
**2 Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,8**  
**3 Rapporto di copertura % 60**  
**4 Distanza massima da confini m. 10,00**  
**5 Distanza minima da strade interne m. 5,00**  
**6 Distanza minima da strade principali m. 10,00**

**7 Superficie territoriale in proprietà mq 15.000,00**  
**8 Superficie fondiaria in proprietà mq. 11.561,00**

**In caso di mancata convenzione ai sensi del citato art. 18 della legge 12 luglio 1991 n° 203, le indicazioni dei Programmi Integrati trovano applicazione per quanto definito nei termini di destinazione d'uso del territorio.**

## TESTO DEFINITIVO

Articolo 64 bis

### *Individuazione di P.I.*

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

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

L'attuazione dei Programmi Integrati avverrà secondo le articolazioni delle norme costituenti, fatte salve le disposizioni relative ai convenzionamenti applicabili per l'art. 64 delle presenti Norme di Attuazione, secondo le schede allegate;

#### T1 Alessandria, Via Scazzola:

Aree residenziali della città di II° classe (art. 35 N.A.)

1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	3.00
2	Altezza massima degli edifici	m.	25.00
3	Rapporto di copertura	%	45
4	Superficie fondiaria in proprietà	mq.	6.400,00
5	Volume ammissibile	mc	19.200,00
6	Superficie copribile	mq	2.880,00

#### T2 Alessandria, Via Don Giovine:

Aree residenziali della città di II° classe (art. 35 N.A.)

1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	3.00
2	Altezza massima degli edifici	m.	25.00
3	Rapporto di copertura	%	45
4	Superficie fondiaria in proprietà	mq.	1.002,00
5	Volume ammissibile	mc	3.006,00
6	Superficie copribile	mq	450,90

#### T3 Valmadonna:

Aree residenziali dei sobborghi di III° classe (art. 37 N.A.)

1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1.00
2	Altezza massima degli edifici	m.	10.50
3	Rapporto di copertura	%	45
4	Superficie area di intervento	mq	30.082
5	Superficie territoriale	mq	50.219
6	Superficie fondiaria	mq.	30.082.00
7	Volume ammissibile	mc	30.082.00
8	Superficie copribile	mq	13.536,90

Aree per attività turistico ricettive (art.44 bis N.A.)

1 Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0.6
2 Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0.8
3 Rapporto di copertura	%	45
4 Altezza massima degli edifici	m.	24
5 Superficie area di intervento	mq	26.906
6 Superficie territoriale	mq	26.906
7 Superficie fondiaria in proprietà	mq.	23.002

T4 Alessandria, Zona Norberto Rosa:

Aree residenziali della città di III° classe (art. 35 bis N.A.)

1 Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2.00
2 Altezza massima degli edifici	m.	10.50
3 Rapporto di copertura	%	45
4 Superficie fondiaria in proprietà	mq.	7.168,00
5 Volume ammissibile	mc	14.336,00
6 Superficie copribile	mq	3.225,60

T5 Alessandria, Spandonara:

Aree residenziali della città di II° classe (art. 35 N.A.)

1 Altezza massima degli edifici	m.	25.00
2 Rapporto di copertura	%	45
3 Superficie fondiaria in proprietà	mq.	8.647,00
05 Unità Spandonara 1 (art. 64 N.A.)		
4 Superficie territoriale a P.E.C.	mq.	30.512,00
5 Superficie territoriale di proprietà entro P.E.C.	mq.	25.262,00
6 Volume ammissibile da P.E.C.	mq.	60.000,00
7 Volumetria ammissibile di proprietà entro P.E.C.	mq.	49.676,19

T6 Alessandria, Spandonara 2:

Aree residenziali della città di II° classe (art. 35 N.A.)

1 Altezza massima degli edifici	m.	25.00
2 Rapporto di copertura	%	45
3 Superficie fondiaria in proprietà	mq.	11.974,00
06 Unità Spandonara 2 (art. 64 N.A.)		
4 Superficie territoriale del Piano Esecutivo	mq.	50.135,00
5 Superficie territoriale di proprietà entro P.E.C.	mq.	25.125,00
6 Volume ammissibile da P.E.C.	mq.	96.000,00

7 Volumetria ammissibile di proprietà entro P.E.C.	mq.	48.110,00
T7 Spinetta Marengo, Via Levata:		
1 Volume massimo ammissibile di cui:	mc.	17.419,20
Residenziale	mc.	13.463,40
Commerciale e altro	mc.	3.955,80
2 Superficie coperta massima ammissibile di cui:	mq.	3.139,92
Residenziale	mq.	2.362,00
Commerciale e altro	mq.	777,92
T8 Valle San Bartolomeo:		
Aree per insediamenti artigianali e di deposito (art. 41 N.A.)		
1 Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,6
2 Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,8
3 Rapporto di copertura	%	60
4 Distanza massima da confini	m.	10,00
5 Distanza minima da strade interne	m.	5,00
6 Distanza minima da strade principali	m.	10,00
7 Superficie territoriale in proprietà	mq	15.000,00
8 Superficie fondiaria in proprietà	mq.	11.561,00

In caso di mancata convenzione ai sensi del citato art. 18 della legge 12 luglio 1991 n° 203, le indicazioni dei Programmi Integrati trovano applicazione per quanto definito nei termini di destinazione d'uso del territorio.