

COMUNE DI PIOVERA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE

Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e i.

ai sensi dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATA dal Consiglio Comunale in data 17/12/2004 con deliberazione n. 23

Il Segretario Comunale



IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Olivero Sergio



IL SINDACO






INDICE

Art. 1	Funzione delle Norme	pag. 01
Art. 2	Elaborati del P.R.G.C.	pag. 01
Art. 3	Elaborati del P.R.G.C.	pag. 01
Art. 4	Programmi di attuazione	pag. 01
Art. 5	Standards urbanistici	pag. 02
Art. 6	Verifica delle condizioni di insediabilità	pag. 03
Art. 7	Prescrizioni operative del P.R.G.C.	pag. 03
Art. 8	Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 04
Art. 9	Destinazioni d'uso	pag. 05
Art. 10	Tipi d'intervento	pag. 06
Art. 11	Strade, relative fasce di rispetto – Distanze da osservare	pag. 17
Art. 12	Disciplina delle fasce di rispetto, delle aree inedificabili, delle aree ad edificabilità limitata	pag. 17
Art. 13	Interventi su edifici esistenti	pag. 19
Art. 14	Vincoli di salvaguardia	pag. 19
Art. 14 bis	Aree interessate da nuova urbanizzazione	pag. 32
Art. 15	Deroghe	pag. 46
Art. 16	Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio	pag. 46
Art. 17	Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 47
Art. 18	Norme transitorie	pag. 49



PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FUNZIONE DELLE NORME

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Art. 2 - AMBITO DI COMPETENZA, FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio del Comune di Piovera ed individua le trasformazioni ammissibili.

Esso è formato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 56/77 e conferma le proprie finalità ed i propri contenuti agli artt. 11 e 13 tenendo conto delle limitazioni fissate dall'art. 82 della stessa Legge per il conseguimento degli obiettivi individuati nella deliberazione programmatica.

Il presente Piano assume validità per dieci anni, ai sensi dell'art. 82 della L.R. 56/77 e modifiche ed integrazioni, della L.R. 70/91.

Art. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.C. E SUCCESSIVA VARIANTE

A norma dell'art. 14 della L.R. 57/77, alle presenti norme sono allegati i seguenti elaborati:

1) - ELABORATI ALLEGATI AL P.R.G.C.

A) - Allegati tecnici

- Tav. 1 : Destinazione d'uso del edifici
- Tav. 2 : Consistenza edilizia
- Tav. 3 : Classificazione degli edifici per stato di conservazione
- Tav. 4 : Opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, ecc.)
- Tav. 5 : Opere di urbanizzazione primaria (strade comunali)
- Tav. 6 : Rilievo stato di fatto 1/5000

B) - Relazione geologica

C) - Relazione illustrativa circa i contenuti e le norme progettuali elaborate dal P.R.G.C.

2) - ELABORATI ALLEGATI ALLA VARIANTE DI P.R.G.C.

D) - Tavole di P.R.G.

- Tav. A : Destinazione d'uso delle aree 1/2000
- Tav. B : Destinazione d'uso delle aree 1/10000

E) - Relazione illustrativa, contenete i criteri informativi della presente variante

F) Norme tecniche di attuazione

G) Relazione geologica tecnica e tavole

I) Considerazioni idrogeologiche a completamento della relazione geologico tecnica

Art. 4 - PROGRAMMI DI ATTUAZIONE

A norma dell'art. 13 della Legge 10/77, l'attuazione del Piano Regolatore avviene, nel caso il Consiglio Comunale lo ritenga opportuno, sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), formati nei termini e secondo le modalità fissate dagli artt. 33, 34, 35, 36, 37, 83 della Legge Regionale 56/77.



I P.P.A., in relazione alla disponibilità di risorse pubbliche e private, debbono essere volti al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obiettivi, i criteri informativi del P.R.G.C. ed in particolare dovranno garantire:

- a) - la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi determinati dagli insediamenti previsti;
- b) - la progressiva copertura dei fabbisogni arretrati relativi agli insediamenti esistenti.

I fabbisogni di opere di urbanizzazione vanno calcolati applicando gli "standards" tecnici approvati dalla Regione Piemonte; i fabbisogni di aree per servizi sociali, di cui all'art. 21, della L.R. 56/77, sono calcolati secondo gli standards individuati nell'art. 5 seguente.

Per il calcolo di detti fabbisogni si assume:

- a) - per gli insediamenti residenziali esistenti: la popolazione residente secondo l'anagrafe comunale;
- b) - per gli insediamenti residenziali previsti: un numero di abitanti pari al volume in progetto diviso 90;
- c) - per gli insediamenti direzionali - commerciali: la superficie lorda di pavimento complessiva;
- d) - per gli insediamenti produttivi: la superficie complessiva dell'area interessata.

Art. 5 - STANDARDS URBANISTICI

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e L.R. 70/91, è fissata in relazione alla capacità insediativa teorica del Comune in 18 mq. per abitante, ed è ripartita secondo l'allegata tabella:

DESTINAZIONE	STANDARDS	ESISTENTI	PREVISTI	TOTALI
istruzione	ab.1556xmq/ab.4,50= mq.7.002	2.800	0	2.800
servizi collettivi	ab.1556xmq/ab.2,00= mq.3.112	3.200	0	3.200
verde e sport	ab.1556xmq/ab.9,00= mq.14.004	26.310	9.235	35.545
parcheggi	ab.1556xmq/ab.2,50= mq.3.890	5.750	4.470	10.220
totale	ab.1556xmq/ab.18,0= mq.28.008	38.030	13.705	51.765

In tali aree le categorie di servizi pubblici ammesse sono indicate con l'apposito simbolo sulle Tavole di Piano. La loro modifica può avvenire unicamente con variante di P.R.G. e con provvedimento assunto ai sensi della L. 1/78 art. 1 comma 4.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali in connessione con gli insediamenti produttivi va dimensionata in ragione del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti ed agli ampliamenti degli impianti esistenti.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale, od all'ampliamento di quelli esistenti, da destinare a parcheggi, va dimensionata in ragione del 50% della superficie lorda complessiva di pavimento.

Art. 6 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI INSEDIABILITÀ

Gli interventi urbanistici ed edilizi, che comportino nuovi insediamenti, ovvero l'incremento di quelli esistenti, possono essere consentiti alle seguenti condizioni:

- a) - esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1) dell'art. 51 della L.R. 56/77, ovvero, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 - 5° comma - della Legge 765/77, sia prevista l'attuazione di tali opere da parte dell'Amministrazione Pubblica nel quadro del P.P.A. approvato, o da parte dei privati che dovranno attuarle contemporaneamente agli insediamenti in progetto;
- b) - esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 2) dell'art. 51 della L.R. 56/77, nei rapporti fissati dal precedente art. 5, ovvero tali opere siano inserite nel P.P.A. approvato.

Soltanto per gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 10/77 e di cui all'art. 33 della L.R. 56/77, la verifica delle condizioni suddette non è necessaria. In tutti gli altri casi tale verifica è operata in sede di formazione di P.P.A..

In carenza di Programma di Attuazione, la verifica è operata dal Comune interessato e dalla Commissione Edilizia sulla base del censimento delle opere di urbanizzazione esistenti allegate al P.R.G. ed a sue future espansioni.

Art. 7 - PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C., a norma dell'art. 13 della L.R. 56/77, identifica e delimita le seguenti aree inedificabili:

- 1) - aree da salvaguardare per il loro interesse paesistico-ambientale;
- 2) - fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità, ai cimiteri, ai fiumi ed altri corsi d'acqua, fatte salve le possibilità d'intervento di cui al successivo articolo, fasce a protezione delle opere di presa di acquedotti, secondo quanto prescritto agli artt. 11, 12, 13, 14;
- 3) - zone alluvionali a rischio idrogeologico alto e zone con caratteristiche geotecniche pessime, secondo quanto prescritto dall'art. 14.

Il P.R.G.C. individua inoltre le aree, edificate e non, suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica, specificando le destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi d'intervento ed i relativi parametri. Tali aree sono così raggruppate:

- a) - aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale (nucleo storico), comprendenti le seguenti classi di edifici:
 - A₁ - aree ed edifici di interesse storico-ambientale-architettonico o documentario;
 - A₂ - aree ed edifici di interesse architettonico-ambientale;
 - A₃ - aree ed edifici di interesse ambientale;
 - A₄ - aree ed edifici inseriti nel tessuto urbanistico storico;
 - A₅ - aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da intrusioni di fabbricati rurali non più utilizzati per l'attività agricola;



b) - aree edificate in aggregati urbanizzati:

B₁ - aree totalmente edificate;

B₂ - aree parzialmente edificate;

c) - aree libere o scarsamente edificate, per nuove edificazioni;

d) - aree con destinazione prevalentemente produttiva, industriale ed artigianale:

D₁ - aree a destinazione produttiva di tipo artigianale;

D₂ - aree a destinazione produttiva di tipo commerciale, artigianale.

e) - aree agricole:

E₁ - aree agricole da salvaguardare per lo svolgimento dell'attività primaria, nonché alle necessarie residenze rurali;

E₂ - aree ed edifici abbandonati;

E₃ - aree ed edifici in zona agricola, con destinazione d'uso extra agricola in atto;

E₄ - aziende agricole in zona impropria.

f) - zone a piano esecutivo:

F1, F2, F3, - impianti privati di tipo sportivo, turistico e tempo libero.

g) - standards urbanistici

Art. 8 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. può attuarsi, oltre che attraverso interventi edilizi diretti (concessione edilizia), attraverso strumenti urbanistici esecutivi preventivi, alla cui formazione ed approvazione, la concessione è subordinata.

A norma dell'art. 32 della L.R. 56/77, tali strumenti urbanistici, la formazione è disciplinata dagli artt. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della stessa legge, sono esclusivamente i seguenti:

1) - Piani particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 1150/42 e successive modificazioni ed all'art. 27 della legge 865/71.

2) - Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 167/62.

3) - Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata.

4) - Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica.

5) - Piani di recupero ai sensi della legge 05/08/1978 n. 457.

6) - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992 n. 179 disciplinati dalla L.R. 09/04/1996 n. 18

Le aree soggette alla formazione preventiva di strumenti urbanistici esecutivi possono essere individuate tanto in sede di P.R.G.C., quanto in sede del P.P.A. con specifiche deliberazioni consiliari motivate, le suddette deliberazioni non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale.

TITOLO II

USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI, TIPO E MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 9 - DESTINAZIONI D'USO

Il territorio comunale è interessato da due principali destinazioni d'uso: urbana e agricola. Le aree urbane comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere a, b, c, d, f, 2° comma, art. 7 delle presenti norme, comprese le aree per la viabilità ed i servizi. Le aree agricole si estendono al rimanente territorio comunale. Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti nelle aree urbane sono così individuate:

A) - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

(Edifici ed aree di tipo a, b, c), punti A), B), C), art. 10.

Oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, compresi i servizi pubblici, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività insalubri o moleste, ed in particolare:

- 1) - case albergo ed attrezzature ricettive e di ristori;
- 2) - attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi, e di artigianato di servizio;
- 3) - uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.;
- 4) - le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- 5) - autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione: mq. 100);
- 6) - attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possono comunque dar luogo a molestia, non oltre mq. 500 utili complessivi;
- 7) - laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia, per una superficie netta fino a mq. 500, per la lavorazione, e mq. 1000 in complesso, compresi uffici eventuali, depositi, servizi igienici.

Nelle aree edificate di tipo a1, a2, non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, né per unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400.

B) AREE PRODUTTIVE

(Edifici ed aree di tipo d: punto D, art. 10)

Oltre alle destinazioni di carattere produttivo (artigianale ed industriale) sono ammesse:

- 1) - abitazioni nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 150 mq. di superficie utile netta, né le superfici utili nette destinate ad attività produttiva;
- 2) - impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso
- 3) - attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi ed affini. e comunque con superficie di vendita inferiore a 400 mq.;



- 4) - nelle aree a destinazione commerciale attività di commercio al dettaglio, per insediamenti con superficie di vendita inferiori a 400 mq.
Sono inoltre ammesse destinazioni di tipo turistico-ricettivo, in particolare la localizzazione di alberghi, attrezzature ricettive di ristoro, strutture ricettive socio-assistenziali.

C) - AREE AGRICOLE

(Edifici ed aree di tipo e: punto E, art. 10)

Nelle aree agricole, a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo; il rilascio della concessione per detti interventi edificatori è subordinato alla presentazione dell'atto d'impegno di cui al 5° comma della legge citata.

Per le abitazioni, non connesse con l'attività agricola, sono consentiti interventi di risanamento conservativo e consolidamento statico, e ampliamenti, nei limiti previsti all'art. 10, punto E.

Art. 10 - TIPI D'INTERVENTO

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

Con riferimento ai tipi di intervento, di cui all'art. 31 della Legge 457/78 ed alla L.R. 56/77, il P.R.G.C., e richiamata la circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/UR del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi d'intervento", pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 9.5.84 alla quale si rimanda per ogni chiarimento, i tipi di intervento sono i seguenti:

- A) - Nelle aree di tipo "A" del nucleo storico, evidenziate con simbolo grafico, gli interventi ammessi non debbono modificare la trama viaria ed edilizia esistente, debbono essere volti al recupero degli spazi urbani e dell'ambiente storico e tendere al miglioramento delle

condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente; in relazione ai caratteri specifici dei singoli edifici, gli interventi ammessi vengono definiti nel rispetto delle categorie d'intervento di cui all'art. 13 della Legge 56/77 e 50/80, e precisamente:

a) - Manutenzione ordinaria

“riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici “e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, “purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o “all’organismo edilizio” (Lettera a, legge 56/77, art. 13).

Per tali opere non è richiesta né concessione, né autorizzazione; è effettuabile su tutti gli edifici esistenti.

b) - Manutenzione straordinaria

“Opere e modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli “edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti “tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all’organismo edilizio” (Lettera b, art. 13, Legge 56/77).

Si tratta quindi di opere che non alterino l’impianto funzionale e la destinazione dell’edificio, né che modifichino la forma e la posizione delle aperture esterne o la pendenza delle coperture.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l’autorizzazione gratuita o la D.I.A.

c) - Restauro e risanamento conservativo

“Interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità “mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, “formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi “compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il “rinnovamento degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi “accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio” (Lettera c, art. 13, legge 56/77).

Trattasi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri originali dell’edificio, della volumetria, con la possibilità di effettuare modifiche all’originario impianto distributivo, d’inserire gli impianti ed i servizi mancanti, di modificarne i materiali e finiture esterne, di ricavare nuove aperture.

Per tali interventi è richiesta la D.I.A. o la concessione gratuita /onerosa.

d) - Ristrutturazione edilizia

“Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di “opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal “precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni “elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi “elementi ed impianti” (Lettera d, art. 13, Legge 56/77).

Sono ammesse le opere che modificano la distribuzione interna degli edifici, per esempio: per dotare le abitazioni dei servizi igienici o per ampliare nella misura massima del 20% della superficie utile lorda preesistente già destinata alla residenza.

Per tali interventi è richiesta la D.I.A. o la concessione gratuita /onerosa.

Per tali interventi è richiesta la concessione onerosa.



Per gli edifici esistenti nel nucleo storico, gli interventi ammessi risultano pertanto i seguenti, distinti sulla Tavola A di progetto con apposito retino:

1) - Aree ed edifici di tipo A₁ di interesse storico-architettonico o documentario:

Intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria con rigido rispetto dei caratteri tipologici, formali, strutturali ed eliminazione delle aggiunte degradanti; possibilità di usi diversi da quelli originari solo se compatibili con l'edificio restituito.

2) - Aree ed edifici di tipo A₂, di interesse architettonico- ambientale:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, con restauro del particolare tipologico-costruttivo originario ancora presente e restituzione dei caratteri ambientali. Gli interventi ammessi sono subordinati agli adempimenti di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3) - Aree ed edifici di tipo A₃, di interesse ambientale:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo con restituzione dei caratteri ambientali, possibilità di ristrutturazione interna e di utilizzo per usi residenziali dei rustici ammessi nella misura massima del 20% della superficie *utile* di solaio già destinata a residenza.

4) - Aree ed edifici di tipo A₄, inseriti nel tessuto urbanistico storico, evidenziati con apposito retino:

Gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero ed al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia; per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare gli alloggi esistenti è ammesso l'ampliamento sino al 20% della superficie *utile* lorda preesistente già destinata alla residenza.

E' consentito il recupero, ai fini residenziali, dei rustici non più adibiti all'attività agricola, fino ad una superficie *utile netta* massima di 150 mq.; sono escluse dal recupero le tettoie.

Sono ammesse demolizioni e ricostruzioni con:

- indice di *densità edilizia* fondiaria di 2,5 mc/mq.
- rapporto di copertura massimo pari al 45% della superficie fondiaria
- altezza massima mt. 7,50

Tali interventi sono ammessi nel rispetto dei valori ambientali della zona o con l'uso di tecniche e materiali di tipo tradizionale, nonché con le caratteristiche di cui ai successivi capoversi.

5) - Aree ed edifici di tipo A₅, costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali non più utilizzati per l'attività agricola:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui al punto 4), nel rispetto di identica normativa; l'indice di *densità edilizia* fondiaria ammesso è di 2,00 mc/mq.; il rapporto di copertura massimo 40% della superficie fondiaria; l'altezza massima 7,50 mt.

Tutti gli interventi precedentemente descritti dovranno rispettare i valori ambientali della zona, con l'uso di tecniche e materiali di tipo tradizionale; i prospetti degli edifici di tutto il nucleo storico dovranno mantenere le caratteristiche ambientali preesistenti; qualunque opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, dovrà osservare le seguenti caratteristiche:

- facciate in mattoni a vista o in intonaco tinte bianche o avorio o altra tinta chiara; in ogni caso a parere insindacabile della Commissione Edilizia;
- tetti in coppi;
- canali in lamiera o in rame;
- *nelle zone di tipo A1 e A2* i serramenti dovranno essere in legno, le persiane a palette, tinteggiati con tinta idonea, a giudizio insindacabile della C.E.; *nelle zone A3, A4, A5* i serramenti oltre che in legno saranno ammessi in alluminio e p.v.c. verniciati in tinta idonea ;
- le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 del D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti.

B) - B₁ - Nelle altre aree edificate del centro abitato, come tali evidenziate con apposito retino e simbolo grafico: gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero ed al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare gli alloggi esistenti; tali ampliamenti potranno essere realizzati nella misura massima pari al 20% del volume preesistente ;per ogni unità immobiliare è sempre consentito un ampliamento avente con superficie utile netta di mq. 30,00 per unità di abitazione
E' ammessa la demolizione con ricostruzione e la nuova costruzione con le seguenti caratteristiche:

- indice di densità edilizia fondiaria: 1,50 mc/mq.
- altezza fuori terra: n. 2 piani, mt. 7,50;
- superficie coperta massima: 40% della superficie fondiaria
- distanza dai confini : a confine o m. 5,00
- distanza tra le costruzioni : m. 10,00
- distanza dal confine stradale o dal ciglio : m. 5,00 o allineamento stradale

B₂ - Nella zona di completamento, parzialmente edificata, come tale evidenziata con apposito retino, sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro conservativo o di ristrutturazione, anche interventi di nuovo impianto, o l'abbattimento e la ricostruzione, con le seguenti caratteristiche:

- indice di densità edilizia fondiaria: 1 mc/mq.
- altezza fuori terra: n. 2 piani, ml. 7,50
- superficie coperta: massimo 30% della superficie fondiaria
- distanza minima dal ciglio stradale: ml 5,00 o allineamento stradale
- distanza minima dai confini: ml. 5,00 o a confine, previo assenso dei confinanti.

Sono ammessi a confine bassi fabbricati aventi altezza alla linea di gronda, posta sul confine, non superiore a m. 3,00.

C) - Aree libere di tipo C:

Aree a semplice concessione edilizia, con le seguenti caratteristiche:

- indice di densità edilizia fondiaria: 1 mc/mq.
- altezza fuori terra: n. 2 piani, ml. 7,50
- superficie coperta: massimo 30% della superficie fondiaria
- distanza minima dal ciglio stradale: ml 5,00
- distanza minima dai confini: ml. 5,00.

Qualora le opere infrastrutturali necessarie al collegamento della rete comunale della nuova edificazione prevista eccedano il semplice allacciamento ai pubblici servizi, la concessione sarà subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte



del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono ammessi a confine bassi fabbricati aventi altezza alla linea di gronda, posta sul confine, non superiore a m. 3,00.

D) - Aree a destinazione produttiva di tipo artigianale e a destinazione artigianale-commerciale
Nelle aree per insediamenti produttivi di tipo artigianale e di tipo commerciale-artigianale e delle aree edificate, come tali evidenziate con apposito simbolo grafico differenziato, sono ammessi interventi di nuovo impianto, completamento e ristrutturazione con singola concessione; è ammessa come massima quantità di superficie copribile il 50% dell'area di proprietà al netto della dismissione per i servizi.

Le destinazioni d'uso ammesse nel presente paragrafo richiedono il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21.2), L.R. 56/77 e s.m.i., nel caso di insediamenti a carattere produttivo e di cui all'art. 21.3) della stessa legge nel caso di insediamenti di carattere commerciale. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, nell'ambito delle destinazioni ammesse dal presente articolo, potrà essere assentito esclusivamente previa verifica dell'esistenza delle aree a servizi, nella quantità prevista dalla legge per la nuova destinazione oppure esiste la possibilità e l'impegno da parte del richiedente di realizzarle nella misura dovuta senza possibilità di monetizzazione delle stesse.

D₁ - Aree a destinazione produttiva di tipo artigianale- industriale :

oltre alle destinazioni di tipo artigianale, sono ammesse le attività di cui ai punti 1), 2) e 3) lettera B) dell'art. 9 delle presenti Norme:

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria di pertinenza
- altezza massima: mt. 10,00
- distanza minima dai confini : mt. 5 o a confine, se questi è edificato; nel caso di edifici preesistenti sul confine, l'ampliamento è consentito sul confine, anche se non edificato, purchè non si determinino distanze inferiori a m. 10 da altri fabbricati.
- distanza minima dalle strade: mt. 5,00
- superficie minima parcheggi e verde: 20% della superficie territoriale.

Eventuali tettoie devono rientrare nel computo della superficie coperta.

D₂ - Aree a destinazione produttiva di tipo commerciale-artigianale:

sono ammesse le attività di cui ai punti 1), 3), 4) lettera B dell'art. 9 delle presenti Norme.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria di pertinenza
- altezza massima: n. 2 piani, mt. 7,50
- distanza minima dai confini : mt. 5,00 o a confine
- distanza minima dalle strade: mt. 5,00
- superficie minima dei parcheggi e verde *per edificazione di tipo commerciale*: 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici
- superficie minima dei parcheggi e verde per edificazione di tipo artigianale: 20% della superficie territoriale

Di tali aree, almeno la metà, deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

In tutte le aree "D" gli interventi dovranno essere realizzati attraverso strumenti urbanistici esecutivi previa individuazione di un progetto infrastrutturale concordato tra le Proprietà ed il Comune, che individui il tracciato della viabilità interna, la conformazione dei lotti, le reti

infrastrutturali e gli spazi da destinare a servizi, ex art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e le fasce di arretramento stradale.

E) - Aree agricole

Ferma restando la possibilità – nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura – di realizzare eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51.1 della L.r. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G., le opere a carattere più strettamente edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

1) - Nuove edificazioni:

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

- imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati
- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 Lr. 56/77 e s.m.

Qualora il richiedente non figuri tra gli imprenditori agricoli o comunque tra le categorie di cui al citato comma 3 dell'art. 25 della Lr. 56/77 e s.m., ma svolga attività di allevatore anche a scopo diverso da quello alimentare (addestramento cani, cavalli, ecc.) su una superficie inferiore a tre ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con eguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 e stipula di atto di impegno a mantenere la destinazione per l'allevamento e per l'abitazione a supporto dello stesso.

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

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

a) abitazioni al servizio dell'azienda agricola

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

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in comuni limitrofi. La concessione è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. A) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse al servizio dell'abitazione nella misura massima di 30 mq. per abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in m. 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie definite dall'art. 10, punto 5, comma 2. E' ammessa infine la realizzazione di piscine al servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai



confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in m. 5,00 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a m. 5,00.

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

I fabbricati al servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni:

- indice di fabbricabilità : 0,03 mq/mq calcolato sulla superficie dell'azienda.

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

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

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

Tutti gli interventi dovranno rispettare i valori ambientali della zona, impiegando tecniche e materiali di tipo tradizionale; qualunque opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- tetti in tinta rossa
- facciate in muratura intonacate e tinteggiate in tinta chiara
- in strutture di tipo prefabbricato, le murature di tamponamento finite fondo cassero o ghiaietto

Il rilascio della concessione per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al sindaco di un atto di impegno dello avente diritto che preveda:

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

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri

fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).

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

2) - *Interventi su edifici esistenti:*

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

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale,
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.r. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

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

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su un'area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere demolito.
- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc.1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.r. 6 agosto 1988, n.21
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. l'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.



- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente, e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).
- Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto previsto dal precedente articolo, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo.

È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte di essi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art.11 delle presenti norme. È ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.r. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

3) - Depositi attrezzi o simili

Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq., previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali avente superficie non superiore a mq. 16, altezza all'imposta non superiore a mt. 2,30. detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.

4) - Recinzioni

Sono ammesse recinzioni in rete metallica, inferriate, murature, sino all'altezza di mt. 2,00; fatto salvo quanto previsto per gli edifici ricadenti nelle fasce "A" e "B".

La realizzazione delle recinzioni deve comunque essere realizzata nel rispetto dell'art.11 delle presenti N.T.A.

5) - Aree ed edifici con destinazione d'uso extra agricola in atto

Per gli edifici con destinazione d'uso extra agricola in atto, sono confermate le destinazioni esistenti quali la residenza civile e la seconda casa, le attività connesse con il turismo, le attività produttive non inquinanti, le attività estrattive e di deposito, purché siano conformi alle leggi statali e regionali che regolano il settore.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di ristrutturazione volti a garantire la funzionalità dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso in atto.

Per quanto riguarda gli edifici residenziali, è consentito ampliare la superficie netta destinata a residenza fino al 20%, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche.

Per quanto riguarda gli edifici ad uso produttivo esistenti di tipo extragricolo, sono ammessi miglioramenti fino al 50% della superficie utile lorda ..

6) - Aree ed edifici non più utilizzati ai fini agricoli

Per gli edifici in zona agricola non più utilizzati ai fini agricoli, o abbandonati, è ammesso il loro recupero per la residenza, la seconda casa e per tutti gli usi connessi con l'attività turistica e agrituristica; la destinazione ad attività produttiva artigianale, non inquinante, anche da parte di non imprenditori agricoli.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione; sono consentiti ampliamenti sino al 20% del volume edificato.

7) - Aree ed edifici ubicate in zona impropria

Le aziende agricole che, per la loro attività, sono ubicate in zona impropria e, comunque, in contrasto con la destinazione residenziale della zona, come tali individuate nella Tavola di Piano con apposito retino, sono mantenute; sono comunque ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; le modalità operative per il loro trasferimento ed il conseguente riuso dei relativi immobili dismessi saranno definiti a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77 e L.R. 50/80.

Gli interventi di cui ai precedenti punti 5) e 6) sono consentiti per una sola volta; essi potranno essere realizzati con altezza massima di mt. 7,00 dal piano stradale.

F) - Impianti privati di tipo sportivo, turistico e tempo libero

Aree soggette a piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata; destinate ad interventi di tipo turistico e sportivo, purché le attività praticate non producano rumori molesti, secondo le norme vigenti.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione da parte del concessionario delle opere di urbanizzazione primaria, compresa la strada di accesso della larghezza minima della sede stradale di mt. 7,50 e di spazi di sosta e parcheggi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

F₁ - Piano esecutivo convenzionato n. 1

L'attuazione dell'intervento dovrà tenere conto nella distribuzione planimetrica e urbanistica dell'area e nell'uso dei materiali dell'impatto dovuto al Castello e al vicino nucleo antico.

Le costruzioni ammesse saranno quelle necessarie per la realizzazione dell'intervento con destinazione sportivo turistico, con le seguenti caratteristiche:

- altezza massima degli edifici mt. 7,50 e per le strutture connesse al gioco mt. 8,50 eventuali maggiori altezze saranno consentite solo se necessarie per l'uso a cui la struttura sarà destinata
- distanza minima dal ciglio stradale mt. 10,00
- rapporto massimo di copertura 10%
- non è ammessa la costruzione di edifici di tipo civile, fatta eccezione per l'abitazione del custode o del titolare; tale abitazione non dovrà superare in ogni caso mq. 150,00.

F₂ - Piano esecutivo convenzionato n. 2



Sull'area è ammessa la realizzazione di un laghetto con annessi edifici a destinazione turistica sportiva e di tipo ristorativo alberghiero..

Non è consentita la costruzione di edifici di tipo civile ,fatta eccezione per l'abitazione del custode o del titolare;tale abitazione non dovrà superare in ogni caso mq. 150,00.

Le costruzioni non debbono superare la densità fondiaria di 0,02 mc/mq;debbono essere rispettate le distanze dalle strade previste per le zone agricole.

F3 - Piano esecutivo convenzionato n. 3

Sull'area è ammessa la realizzazione di spazi e costruzioni per l'attività di volo di deltaplani e ultraleggeri: Gli edifici per il ricovero dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima: mt. 10,00
- superficie massima coperta: mq. 1000

G) - Aree per standards urbanistici

Gli interventi ammessi su tali aree dovranno osservare le normative di settore specifiche per l'attrezzatura pubblica prevista.

i
i,
o
za
le

e
no
ato

i la

ione
0.

PARTE III

DISPOSIZIONI SULLA VIABILITÀ - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 11 – STRADE, RELATIVE FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DA OSSERVARE

Premessa: s'intendono comunque richiamati i disposti dell'art. 26 del D.P.R. 16.9.1996 n. 610 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada)

Le planimetrie di piano riportano per le principali strade extra urbane le relative fasce di rispetto in conformità al D.M. 1404/68 e del Codice della strada che stabilisce, in relazione alla funzione ed alle caratteristiche delle strade le seguenti distanze da osservare:

- Strade tipo A (Autostrade di qualunque tipo)	ml.	60,00
- Strade di tipo B (Strade di grande comunicazione, strade statali e strade a scorrimento veloce)	ml.	40,00
- Strade di tipo C (Altre strade statali e strade provinciali e comunali con sede stradale superiore o uguale a mt. 10,50)	ml.	30,00
- Strade di tipo D (Strade provinciali e comunali non comprese nella categoria C)	ml.	20,00

Il territorio comunale è interessato soltanto da strade di tipo C e D; tutte le strade comunali extra urbane esistenti, anche se non espressamente individuate nelle Tavole di Piano, sono da considerare, ai fini delle distanze da osservare, tipo D.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Le disposizioni circa gli interventi e le utilizzazioni consentite nelle fasce di rispetto s'intendono operanti anche quando dette fasce non risultano individuate cartograficamente.

Negli incroci s'intendono richiamate le prescrizioni di cui al D.M. n. 1404/68.

Sulle strade comunali, le piante (alto fusto e no) possono essere piantate sino ad una distanza di mt. 1,00 dal confine di proprietà.

Devono, comunque, essere sempre rispettati i contenuti dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 144 - punto 3 -.

Per le strade vicinali gravate di pubblico passaggio, a servizio esclusivo dell'attività agricola, è fissata una distanza minima di m. 10.

Art. 12 - DISCIPLINA DELLE FASCE DI RISPETTO, DELLE AREE INEDIFICABILI, DELLE AREE AD EDIFICABILITÀ LIMITATA

A - Fasce di rispetto stradale:

Oltre alla conservazione dello stato di natura e coltivazioni agricole, sono consentiti interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, sistemazioni a verde, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto di energia e per le reti dei pubblici servizi; è inoltre consentita la realizzazione, a titolo



precario, di impianti per la distribuzione di carburante, di recinzioni in rete metallica, compatibilmente con le condizioni di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli.

Per quanto riguarda le preesistenze, sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione interna, il restauro ed il risanamento conservativo, oltre all'ampliamento, per una sola volta in misura non superiore al 20% del volume esistente, purché realizzato sul lato opposto della struttura viaria da salvaguardare.

Tutte le disposizioni si intendono operanti anche quando dette fasce non risultano individuate cartograficamente.

B - Zone di rispetto dei cimiteri

Tali zone, aventi una profondità di mt. 150, sono non edificabili; tuttavia sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti, purché ciò non comporti aumento di volume; è altresì ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, di colture arboree industriali.

C - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Tali fasce sono individuate nelle tavole grafiche di Piano.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua costituiti da canali di irrigazione, tali fasce sono fissate in mt. 25,00 dal piede esterno degli argini maestri; Canali di roggià: per la roggià che attraversa l'intero territorio comunale con andamento SW-NE e per i due canali alimentati dalla stessa, interessati da un dissesto lineare di tipo Ebl, è prevista una fascia di rispetto di 10 mt, mentre per tutte le altre rogge indicate nella Tav.2, la fascia prevista è di 6.00 mt a partire dalla sponda dei canali. Per i fiumi, torrenti e canali non arginati le fasce di rispetto sono stabilite in mt. 100 dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. Le utilizzazioni consentite sono quelle di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.

I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto pari a mt. 10, ai sensi dell'art. 96, lett. f) del Testo Unico approvato con R.D. 25/7/1904 n. 523 pubbl. su B.U. n. 41 del 14/10/1998.

D - Vincolo ambientale a parco

Sono aree inedificabili a rispetto di immobili e a tutela di aree paesaggistiche.

E - Aree a verde privato

Sono destinate alla conservazione dello stato di fatto compatibili con le funzioni della residenza, adatte alle coltivazioni; sono ammesse le recinzioni

F - Aree per attività estrattive

Le coltivazioni delle aree per attività estrattive sono consentite nel rispetto della L.R. 69/78 "Coltivazione di cave e torbiere"; deve essere assicurata la tutela dell'ambiente, mediante successivi interventi di ripristino ambientale, previo parere della Commissione Edilizia.

G - Fasce di rispetto per impianti di depurazione, pozzi di acquedotti comunali, pubbliche discariche

Le fasce di rispetto, anche se non individuate sulle tavole grafiche di Piano, e per eventuali impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti limiti:

- per impianti di depurazione: mt. 100 dall'impianto
- per pozzi di acquedotti comunali: mt. 200 dal punto di captazione
- per pubbliche discariche mt. 1000; sono escluse le sole discariche d'inerti

Tali aree sono inedificabili, se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Sono edificabile le sole aree residenziali individuate in cartografia ,a condizione che le nuove edificazioni siano allacciate alla rete fognaria esistente con condotte perfettamente impermeabili.

- Fasce di rispetto pozzi di captazione degli acquedotti: D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 art. 6, comma 1.
- Fasce di rispetto dei depuratori: deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2. lett. b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" Allegato, 4 punto 1.2, pag. 20; pubbl. suppl. ord. alla G.U. n. 48 del 21/2/1977.
- Fasce di rispetto delle discariche: rifiuti solidi urbani - L. 20 marzo 1941 n. 336.

H – Vincolo Idrogeologico

L'area golenale del Comune di Piovera risulta sottoposta a vincolo idrogeologico, i cui confini sono di seguito descritti:

- Nord: il confine di Bassignana dalla sinistra Tanaro all'argine consorziale;
- Est: il suddetto argine, in parte percorso dalla strada Piovera-Ponte Rosso, fino al confine del Comune di Alessandria;
- Sud(sud-ovest): il confine di Alessandria dell'argine suddetto al confine di Pietra Marazzi;
- Ovest: il confine di Pietra Marazzi, indi quello di Bassignana fino a chiudere la zona.

Art. 13 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

In tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle zone A₁ e A₂, in deroga alle Norme di zona, al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici, potrà essere realizzato un servizio igienico per ogni abitazione, anche attraverso un modesto ampliamento dell'edificio esistente, non superiore a 10 mq. di superficie utile netta.

E' consentita la sopraelevazione degli edifici, fino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani abitabili di mt. 2,70.

E' ammessa la costruzione anche a confine di autorimesse e modesti edifici quali, legnaie, forni, centrali termiche, ecc., per una superficie netta di mq. 15 per ogni unità immobiliare, con altezza massima fuori terra di mt. 2,50, anche in deroga alle norme di zona; non sono ammesse costruzioni in lamiera o similare.

Negli edifici esistenti è ammessa l'utilizzazione degli spazi esistenti nel sottotetto, quali accessori alle abitazioni, a condizione che gli stessi siano collegati funzionalmente con le unità immobiliari sottostanti, che il loro recupero non comporti modificazioni alla sagoma del tetto; tali interventi prevedono concessione onerosa.

Art. 14 - VINCOLO DI SALVAGUARDIA

Interessa le aree che presentano incombenti e potenziali pericoli, comprendenti le zone alluvionabili ed in condizioni di assetto fisico instabile, comprese nelle Fasce Fluviali perimetrate dall'autorità di bacino e normate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Tali aree sono indicate nella Tavola n. A in scala 1 : 2000, Tav. B in scala 1 : 10.000 di zonizzazione del P.R.G.C. e sulle Tavole n. 5 in scala 1:10.000 e Tav. n. 6 in scala 1:2.000 allegata alla relazione di indagini geologiche.



Premessa: tutti i riferimenti agli artt. 19 bis, 20, 27, 29, 30, 38, 38bis e 39 contenuti all'interno dell'articolo in oggetto, riguardano gli articoli delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

- Classe I

Comprende le aree extragolenali edificate e non edificate, site sul terrazzo del Fluviale Recente e caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica nulle.

Queste porzioni di territorio non sono interessate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e non sono state raggiunte dall'onda di piena o da acque di laminazione né nel novembre 1994, né in occasione delle maggiori piene del secolo a carattere eccezionale e risultano pertanto non inondabili.

Le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche della zona sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento sia pubblici che privati, sono consentiti solo a seguito di adeguati Studi Geologici e Geotecnici nel rispetto delle prescrizioni previste dal D.M. 11/03/1988.

In caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, oltre al rispetto dei parametri urbanistici specifici di zona previsti dalla Variante di P.R.G., dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni esistenti in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture attraverso adeguati Studi Geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/1998

- Classe II

Appartiene a questa classe la porzione di territorio sita in area extragolenale edificata e non edificata, caratterizzata da condizioni di pericolosità geomorfologica da bassa a nulla, non essendo stata interessata dai principali eventi alluvionali del secolo (1951, 1977 e 1994).

In questa zona ubicata sul terrazzo delle Alluvioni Recenti, sono inserite porzioni di territorio caratterizzate da quote altimetriche inferiori di $0,5 \div 3$ m rispetto alle aree della Classe I, dalla presenza di linee di drenaggio minori (fossi, rogge, piccoli canali) che evidenziano la possibilità di lievi fenomeni di rigurgito in concomitanza ad eventi di piena eccezionali, problematiche facilmente superabili con normali interventi di manutenzione e pulizia dei canali.

L'affidabilità edificatoria è subordinata alle indagini specifiche in sito, ai sensi del D.M. 11/03/1988 e successive modifiche ed integrazioni, rivolgendo particolare attenzione alla soggiacenza della falda freatica, al fine di determinare la fattibilità, le modalità più idonee per gli interventi in progetto e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia delle opere, attraverso l'elaborazione di adeguati Studi Geologici-Geotecnici.

In caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, oltre al rispetto dei parametri urbanistici specifici di zona previsti dalla Variante di P.R.G., dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni esistenti in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture attraverso adeguati Studi Geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/1988.

- Classe III

Comprende porzioni di territorio caratterizzate da elementi di rischio e di pericolosità geomorfologica tali da richiedere interventi di riassetto territoriale e di salvaguardia del patrimonio esistente nelle aree edificate od addirittura di impedirne l'utilizzo nelle aree non edificate.

All'interno della Classe III sono state distinte due sottoclassi in base alla presenza o meno di fabbricati ed al grado di pericolosità geomorfologica che rendono idonee o inidonee le aree all'utilizzazione urbanistica:

- Classe III A

Comprende le aree inedificate ubicate sia nella zona golenale che extragolenale, investite durante il novembre 1994 da onde di piena a media-alta energia:

- area golenale inserita nella Fascia A (coincidente con la Fascia B) del P.S.F.F., investita da un'onda di piena compresa tra 1 m e 4 m,
- area extragolenale inserita nella Fascia C del P.S.F.F., interessata da lame d'acqua comprese tra 0,50 m e 1,50 m, con punte massime di 3,50 m in località Musona dove si sono verificate le rotte arginali.

L'area golenale completamente inedificata, risulta interessata da un rischio idraulico medio-alto e pertanto si considera non idonea a nuovi insediamenti abitativi e non abitativi. Come previsto dalla Normativa relativa alla Fascia A del P.S.F.F., integrato e modificato dalle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) art. 29, saranno possibili:

- cambi colturali;
- interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purchè inserite in programmi individuati nell'ambito dei piani di settore;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli enti territoriali e quelle di interesse pubblico che non modificano i fenomeni idraulici naturali, che non ostacolano il deflusso e non limitino in modo significativo la capacità d'invaso. I progetti dovranno essere corredati da studi che documentino l'assenza dei suddetti fenomeni e dovranno essere sottoposti all'Autorità Idraulica competente;
- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.

In area extragolenale, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, in assenza di alternative praticabili e nel caso non risultassero diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, sarà possibile realizzare nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Poiché l'evento alluvionale del 1994 ha evidenziato la pericolosità dei territori siti a tergo della Fascia B di progetto, fino al collaudo delle opere di sistemazione idraulica realizzate, sarà applicata la normativa prevista dal PAI per la Fascia B, sino al limite della Fascia C:

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:



- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. 1);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
- a) gli interventi di sistemazione idraulica, quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
- c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del

presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

1. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

2. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.



3. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

4. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

5. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

La fattibilità sarà verificata da opportune indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e geotecniche, in ottemperanza a quanto previsto dal D.M. 11/03/1988, al fine di verificare l'affidabilità edificatoria, la fattibilità e le modalità degli interventi progettuali, di definire la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera e che documentino l'assenza d'interferenza dell'opera in progetto con il normale deflusso delle acque d'esonazione, soprattutto in presenza di fabbricati esistenti.

Anche in caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, oltre al rispetto dei parametri urbanistici specifici di zona previsti dalla Variante di P.R.G., dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni esistenti in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture attraverso adeguati Studi Geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88.

Infine, sarà possibile effettuare trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere ed interventi di bonifica agricola, mentre non saranno ammesse le seguenti attività:

- la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza continuativa di addetti e pubblico
- l'apertura di discariche di ogni tipo di rifiuti.

I manufatti esistenti potranno essere interessati da interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento funzionale; gli ampliamenti e le nuove opere saranno vincolati all'esecuzione di studi di compatibilità e fattibilità geologica, geomorfologica, idraulica e geotecnica mirati a stabilire le condizioni di pericolosità e di rischio ed alla prescrizione di accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte strada (pubblica o privata), sia sui confini laterali, dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua, al fine di non interferire con il normale deflusso delle acque di piena.

Nelle aree interessate da dissesto lineare di tipo Eb_L dove è prevista una fascia di rispetto, non edificabile, pari a 10 m a partire dalla sponda del canale di roggia, sarà applicato l'Art. 9 del P.A.I. "Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico", di seguito parzialmente riportato:

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

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

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

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

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

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



Le opere di interesse pubblico, se non localizzabili altrove, saranno vincolate alla verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geologici-geomorfologici-idraulici delle aree. In particolare si potranno realizzare:

- opere infrastrutturali di pubblica utilità
- opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua
- interventi di sistemazione idrogeologica e di difesa idraulica
- impianti di depurazione
- elettrodotti
- impianti di telecomunicazione
- attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi.

- Classe III B

E' caratterizzata da porzioni di territorio edificate inserite in Fascia C del P.S.F.F. ed interessate da pericolosità geomorfologica medio-alta e comprende le aree colpite dall'evento alluvionale del novembre 1994 da lame d'acqua di altezza superiore a 0,40 m, con punte di 3,50 m in corrispondenza delle rotte arginali (località C.na Musona). Le aree risultano pertanto inserite in porzioni di territorio soggette a rischio idraulico tale da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente, nella fattispecie la sistemazione dell'argine di maestra e nell'adozione e/o la realizzazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia dei canali del reticolato minore.

Nelle aree comprese nella Classe IIIb, gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento, ammessi a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto, andranno soggetti alle seguenti prescrizioni tecniche:

- in caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, oltre al rispetto dei parametri urbanistici specifici di zona previsti dalla Variante di P.R.G., dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni esistenti in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture attraverso adeguati Studi Geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88;
- ad eccezione dei locali destinati ad autorimesse esterne all'abitazione, le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati ad una quota di sicurezza da determinare preventivamente con una valutazione del rischio idraulico che definisca puntualmente la quota di riferimento;
- non è ammessa la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati e seminterrati;
- per i fabbricati esistenti, sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non dovranno essere messi in opera impianti tecnologici, come riscaldamento e condizionamento, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di campagna e dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte strada (pubblica o privata), sia sui confini laterali, dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua, al fine di non interferire con il normale deflusso delle acque di piena;
- sono vietati lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti.

In assenza e/o durante la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono ammessi solo gli interventi definiti dall'art. 39 "Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica" del PAI:

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante

dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
 - b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
 - c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.
2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.
 3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
 4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:
 - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 - d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.



1. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.
2. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:
 - a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
 - b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
 - c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
3. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
4. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.
5. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

Si potranno effettuare inoltre i seguenti interventi:

- a seguito di opportune indagini di dettaglio, adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti attraverso la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di locali preesistenti inutilizzati, di pertinenze, box, ricoveri attrezzi, ecc, escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative;
- sopraelevazione al fine di compensare la volumetria allagata, con nuova superficie lorda di pavimento pari a quella danneggiata dall'onda di piena, sulla quale però, verrà imposto il vincolo di non utilizzo ai fini abitativi; dovrà inoltre, essere valutata l'idoneità delle fondazioni esistenti in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici;
- interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici ove necessario, per il rispetto della legislazione vigente, anche in materia di sicurezza sull'ambiente di lavoro, connesse ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- per i fabbricati esistenti, sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non dovranno essere messi in opera impianti tecnologici, come riscaldamento e condizionamento, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di

campagna e dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento;

- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte strada (pubblica o privata), sia sui confini laterali, dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua, al fine di non interferire con il normale deflusso delle acque di piena;
- le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo;
- le opere infrastrutturali d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili, che non costituiscano un ostacolo al normale deflusso delle acque o che limitino le capacità d'invaso delle aree;
- trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.

Nelle aree interessate da dissesto lineare di tipo Eb_L dove è prevista una fascia di rispetto, non edificabile, pari a 10 m a partire dalla sponda del canale di roggia, sarà applicato l'Art. 9 del P.A.I. "Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico", di seguito parzialmente riportato:

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

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



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

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

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

Come previsto al punto 7.6 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP, sia per le opere di difesa esistenti che per quelle di nuova realizzazione, per la manutenzione dei canali del reticolato minore ed in generale delle opere di minimizzazione del rischio, spetterà all'Amministrazione Comunale:

- stabilire se le opere stesse siano in grado di mitigare il rischio attraverso opportuna ed adeguata documentazione tecnica specifica redatta da un geologo e da professionisti competenti che definisca la valenza tecnico-urbanistica di dette opere;
- definire il cronoprogramma di manutenzione ordinaria e straordinaria, degli interventi di sistemazione necessari al mantenimento delle opere;
- valutazione dell'avvenuta mitigazione del rischio ad opera degli interventi realizzati, che riguarderà l'intera area classificata come IIIB e non il singolo lotto edificatorio e non potrà essere delegata a professionisti incaricati in fase attuativa di progetto.

Si ricorda inoltre, che gli interventi di riassetto al fine di eliminare o minimizzare la pericolosità, possono essere realizzati anche da soggetti privati, purché l'approvazione ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente oltre che da soggetti pubblici, anche dall'Amministrazione Comunale

In casi del tutto eccezionali e per interventi di importanza strategica (7.10 della nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP), al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione in progetto, vincolando alla conclusione delle procedure di individuazione, realizzazione e collaudo degli interventi, l'effettiva fruibilità delle opere.

L'affidabilità edificatoria, la fattibilità e le modalità degli interventi progettuali, saranno subordinate alle indagini specifiche in sito ai sensi del D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni ed alla definizione della capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera, attraverso l'elaborazione di adeguati Studi Geologico-geotecnici che evidenzino anche il rischio d'inondabilità ed interferenza tra il manufatto in progetto ed i fabbricati esistenti, nel rispetto dell'assetto idrogeologico ed idraulico dei siti. In caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture.

PRESCRIZIONI

Considerando il complesso sistema di canalizzazione esistente che svolge la funzione di regolatore idraulico durante gli eventi di piena, su tutto il territorio comunale ed indipendente dalla classificazione di appartenenza delle aree, sarà necessario effettuare una costante manutenzione e la pulizia periodica della rete idrografica minore (rogge e fossi interpoderali).

Inoltre, relativamente al corso d'acqua principale (Fiume Tanaro) ed al reticolato minore:

- 1) non sarà ammessa in nessun caso la copertura dei canali mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione o le occlusioni anche parziali, tramite riporti di qualunque genere, incluse le zone di testata;
- 2) la realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche;
- 3) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non riduca la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata;
- 4) in caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità possibilmente veicolare, delle sponde ai fini ispettivi e manutentivi, in qualunque momento dell'anno.



Art. 14bis – AREE INTERESSATE DA NUOVA URBANIZZAZIONE

– AREA 1 –

ubicazione dell'area	Area compresa tra Via Balbi, Strada Comunale del Cimitero e la S.P.
uso del suolo	Colture a rotazione.
destinazione prevista	Impianti privati di tipo sportivo, turistico e tempo libero (F1, F2, F3).
accesso	Direttamente dalla Via Balbi, dalla Strada Comunale del Cimitero e dalla S.P.
geologia e geomorfologia	<p>L'area è impostata sul terrazzo delle Alluvioni Recenti sopraelevato con scarpate di altezza compresa tra 0,20 ÷ 2,50 m rispetto ai depositi attuali del Letto d'Esondazione.</p> <p>La porzione N-W dell'area è interessata dalla scarpata di terrazzo (altezza media locale circa 0,70 m) che separa le alluvioni attuali del Letto d'Esondazione dal terrazzo delle Alluvioni Recenti, mentre nell'angolo S-E si rileva la presenza della scarpata di contatto che separa il terrazzo delle Alluvioni Recenti da quello del Fluviale Recente (altezza media locale circa 0,20 m).</p> <p>Litologicamente l'area risulta caratterizzata da alternanze di depositi ciottolosi immersi in matrice sabbioso-limosa e depositi sabbioso-limosi, intercalati a livelli limoso-argillosi, soprattutto in superficie e sabbiosi da grossolani a fini.</p> <p>La pedogenesi è di natura limoso-argillosa e dell'ordine di 1 m in media.</p>
condizioni di stabilità	Il territorio presenta una disposizione orizzontale o sub-orizzontale dei livelli del terreno e caratteristiche tessiturali e litologiche tali da comportare condizioni di stabilità morfologica, per cui l'area in oggetto deve essere ritenuta stabile dal punto di vista geotecnico.

- AREA 1 -

idrografia principale	Il sito in oggetto è ubicato in area extragolenale ed il corso d'acqua principale più prossimo risulta il F. Tanaro che dista circa 900 m.
idrografia secondaria	Nell'area in oggetto si rileva la presenza di un canale di roggia che passando sotto la Via Balbi ed alcuni fabbricati di pertinenza del Castello, raggiunge il parco ed un canale che scorre all'interno. Si evidenziano inoltre, fossi interpoderali utilizzati per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e d'irrigazione.
opere di difesa idraulica	L'argine consortile presenta in questa zona un andamento S - N, fino all'altezza dei fabbricati denominati Mulino Balbi e dista dall'area in oggetto circa 800 m. L'opera di difesa idraulica è riportata alla scheda n° 12 del fascicolo "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".
opere di attraversamento dei corsi d'acqua	Lungo il perimetro dell'area in oggetto si rileva la presenza di due opere di attraversamento di piccoli canali di roggia e/o fossi, appartenenti al reticolo idrografico minore e classificati come opere n° 21 e n° 22 nel "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".
rischio idraulico	CLASSE II: RISCHIO IDRAULICO DA BASSO A NULLO. La presenza di linee di drenaggio minori (fossi e/o piccole rogge), evidenziano la possibilità di rilievi fenomeni di rigurgito peraltro non verificatesi nel novembre 1994, in concomitanza ad eventi alluvionali a carattere catastrofico ed alla mancanza di manutenzione della rete idrografica secondaria.
vincoli	I lati Est, Ovest e parte del Sud dell'area sono interessati dal vincolo stradale per una larghezza di 20 mt
indagini da eseguirsi	Gli interventi di nuova edificazione saranno consentiti a seguito di adeguati studi geologici corredati da specifiche indagini in sito, in osservanza delle prescrizioni dal D.M. 11.03.1988 e successive integrazioni, al fine di definire la fattibilità, le modalità relative all'intervento in progetto e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera.
prescrizioni	Manutenzione e pulizia periodica dei canali del reticolo idrografico minore, soprattutto di quelli che attraversano e/o lambiscono l'area in oggetto.

RW



- AREA 2 -

ubicazione dell'area	Abitato di Piovera, in aderenza alla Strada Comunale del Cimitero
uso del suolo	Colture a rotazione
destinazione prevista	Espansione (C)
accesso	Direttamente dalla Strada Comunale del Cimitero
geologia e geomorfologia	<p>L'area è impostata sul terrazzo delle Alluvioni Recenti sopraelevato con scarpate di altezza compresa tra 0,20 ÷ 2,50 m rispetto ai depositi attuali del Letto d'Esondazione e si trova a circa 200 W dalla scarpata di terrazzo (altezza media locale circa 0,70 m) che separa le alluvioni attuali del Letto d'Esondazione dal terrazzo delle Alluvioni Recenti ed a circa 150 m E dalla scarpata di contatto tra il terrazzo delle Alluvioni Recenti e quello del Fluviale Recente (altezza media locale circa 0,20 m).</p> <p>Litologicamente l'area risulta caratterizzata da alternanze di depositi ciottolosi immersi in matrice sabbioso-limosa e depositi sabbioso-limosi, intercalati a livelli limoso-argillosi, soprattutto in superficie e sabbiosi da grossolani a fini. La pedogenesi è di natura limoso-argillosa e dell'ordine di 1 m in media.</p>
condizioni di stabilità	Il territorio presenta una disposizione orizzontale o sub-orizzontale dei livelli del terreno e caratteristiche tessiturali e litologiche tali da comportare condizioni di stabilità morfologica, per cui l'area in oggetto deve essere ritenuta stabile dal punto di vista geotecnico.

- AREA 2 -

idrografia principale	Il sito in oggetto è ubicato in area extragolenale ed il corso d'acqua principale più prossimo risulta il F. Tanaro che dista circa 1.100 m.
idrografia secondaria	I lati Nord ed Est sono lambiti da piccoli fossi interpoderali, utilizzati per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e d'irrigazione.
opere di difesa idraulica	L'argine consortile presenta in questa zona un andamento S – N, fino all'altezza dei fabbricati denominati Mulino Balbi e dista dall'area in oggetto circa 850 m. L'opera di difesa idraulica è riportata alla scheda n° 12 del fascicolo "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".
opere di attraversamento dei corsi d'acqua	Sull'angolo S – E dell'area in oggetto, si rileva la presenza dell'opera di attraversamento del fosso interpoderales, appartenente al reticolo idrografico minore e classificata come opere n° 22 nel "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".
rischio idraulico	CLASSE II: RISCHIO IDRAULICO DA BASSO A NULLO. L'area è ubicata in zona extragolenale e non è mai stata raggiunta da eventi alluvionali a carattere ordinario, straordinario od eccezionale. Inoltre non risulta interessata dal P.S.F.F. e pertanto non raggiungibile neppure da piene catastrofiche. La presenza di linee di drenaggio minori (fossi e/o piccole rogge), evidenziano la possibilità di lievi fenomeni di rigurgito, peraltro non verificatisi nel Novembre 1994, in concomitanza ad eventi alluvionali a carattere catastrofico ed alla mancanza di manutenzione della rete idrografica secondaria.
vincoli	Il lato Est dell'area è interessato dal vincolo stradale per una larghezza di 20 m.
indagini da eseguirsi	Gli interventi di nuova edificazione saranno consentiti a seguito di adeguati Studi Geologici e Geotecnici corredati da specifiche indagini in sito, in osservanza delle prescrizioni previste dal D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni, al fine di definire la fattibilità, le modalità relative all'intervento in progetto e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera.
prescrizioni	Manutenzione e pulizia periodica dei canali del reticolo idrografico minore, soprattutto di quelli che lambiscono l'area in oggetto.

ubicazione dell'area.	Area compresa tra Via Balbi, Strada Comunale del Cimitero e la S.P.
uso del suolo	Colture a rotazione.
destinazione prevista	Espansione (C).
accesso	Direttamente dalla Strada Comunale del Cimitero, dalla S.P. e dalla nuova strada sita in aderenza al lato Sud dell'area.
geologia e geomorfologia	<p>L'area è impostata sul terrazzo delle Alluvioni Recenti sopraelevato con scarpate di altezza compresa tra 0,20 ÷ 2,50 m rispetto ai depositi attuali del Letto d'Esondazione.</p> <p>Parte del lato Est è impostata nella zona interessata dalla scarpata di contatto che separa il terrazzo delle Alluvioni Recenti da quello del Fluviale Recente (altezza media locale circa 0,20 m), difficilmente identificabile a causa delle pratiche agrarie e delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Litologicamente l'area risulta caratterizzata da alternanze di depositi ciottolosi immersi in matrice sabbioso-limosa e depositi sabbioso-limosi, intercalati a livelli limoso-argillosi, soprattutto in superficie e sabbiosi da grossolani a fini.</p> <p>La pedogenesi è di natura limoso-argillosa e dell'ordine di 1 m in media.</p>
condizioni di stabilità	Il territorio presenta una disposizione orizzontale o sub-orizzontale dei livelli del terreno e caratteristiche tessiturali e litologiche tali da comportare condizioni di stabilità morfologica, per cui l'area in oggetto deve essere ritenuta stabile dal punto di vista geotecnico.
idrografia principale	Il sito in oggetto è ubicato in area extragolenale ed il corso d'acqua principale più prossimo risulta il Fiume Tanaro che dista circa 1.200 m.
idrografia secondaria	Nell'area in oggetto si rileva la presenza di fossi interdoderali utilizzati per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e d'irrigazione.
opere di difesa idraulica	<p>L'argine consortile presenta in questa zona un andamento da SW - NE a S - N (fino all'altezza dei fabbricati Mulino Balbi) e dista dall'area in oggetto circa 900 m.</p> <p>L'opera di difesa idraulica è riportata alla scheda n° 12 del fascicolo "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".</p>

- AREA 3 -

opere di attraversamento dei corsi d'acqua	L'opera di attraversamento più vicina all'area in oggetto è la n° 22 ("Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento"), relativa al reticolo idrografico minore.
rischio idraulico	CLASSE II: RISCHIO IDRAULICO DA BASSO A NULLO. L'area è ubicata in zona extragolenale e non è mai stata raggiunta da eventi alluvionali a carattere ordinario, straordinario od eccezionale. Inoltre non risulta interessata dal P.S.F.F. e pertanto non raggiungibile neppure da piene catastrofiche. La presenza di linee di drenaggio minori (fossi e/o piccole rogge), evidenziano la possibilità di lievissimi fenomeni di rigurgito peraltro non verificatisi nel Novembre 1994, in concomitanza ad eventi alluvionali a carattere storico ed alla mancanza di manutenzione della rete idrografica secondaria.
vincoli	I lati Nord ed Est dell'area sono interessati dal vincolo stradale per una larghezza di 20 m.
indagini da eseguirsi	Gli interventi di nuova edificazione saranno consentiti a seguito di adeguati Studi Geologici e Geotecnici corredati da specifiche indagini in sito, in osservanza delle prescrizioni previste dal D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni, al fine di definire la fattibilità, le modalità relative all'intervento in progetto e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera.
prescrizioni	Manutenzione e pulizia periodica dei canali del reticolo idrografico minore, soprattutto di quelli che attraversano e/o lambiscono l'area in oggetto.



ubicazione dell'area	Area compresa tra la Via G. Matteotti e la S.P.
uso del suolo	Incolto
destinazione prevista	Completamento (b ₂)
accesso	Direttamente dalla Via G. Matteotti e dalla S.P.
geologia e geomorfologia	<p>L'area è impostata sul terrazzo del Fluviale Recente sopraelevato con scarpate di altezza compresa tra 0,20 ÷ 2,50 m rispetto ai depositi del terrazzo delle Alluvioni Recenti.</p> <p>Litologicamente è caratterizzata da depositi ciottolosi immersi in matrice sabbioso-limosa alternati a livelli sabbiosi da grossolani a fini e sabbioso-limosi.</p> <p>La pedogenesi è di natura limoso-argillosa ed è generalmente sviluppata, dell'ordine di qualche metro.</p>
condizioni di stabilità	Il territorio presenta una disposizione orizzontale o sub-orizzontale dei livelli del terreno e caratteristiche tessiturali e litologiche tali da comportare condizioni di stabilità morfologica, per cui l'area in oggetto deve essere ritenuta stabile dal punto di vista geotecnico.
idrografia principale	Il sito in oggetto è ubicato in area extragolenale ed il corso d'acqua principale più prossimo risulta il F. Tanaro che dista circa 1.500 m.
idrografia secondaria	<p>A Sud-Est dell'area in località Fontanone (a circa 250 m), si rileva la presenza di una zona di sorgente da cui prende origine un canale di roggia.</p> <p>Si evidenziano inoltre, piccoli fossi interpoderali utilizzati per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche.</p>
opere di difesa idraulica	<p>L'argine consortile presenta in questa zona andamento SW - NE e dista circa 1.150.</p> <p>L'opera di difesa idraulica è riportata alla scheda n° 12 del fascicolo "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".</p>
opere di attraversamento dei corsi d'acqua	Nelle immediate vicinanze non si rileva la presenza di manufatti per l'attraversamento di corsi d'acqua minori.

- AREA 4 -

rischio idraulico	<p>CLASSE II: RISCHIO IDRAULICO DA BASSO A NULLO.</p> <p>L'area è ubicata in zona extragolenale e non è mai stata raggiunta da eventi alluvionali a carattere ordinario, straordinario od eccezionale.</p> <p>Inoltre non risulta interessata dal P.S.F.F. e pertanto non raggiungibile neppure da piene catastrofiche.</p> <p>La presenza di linee di drenaggio minori (fossi e/o piccole rogge), evidenziano la possibilità di lievissimi fenomeni di rigurgito peraltro non verificatisi nel Novembre 1994, in concomitanza ad eventi alluvionali a carattere storico ed alla mancanza di manutenzione della rete idrografica secondaria.</p>
vincoli	<p>Il lato Est dell'area è interessato dal vincolo stradale per una larghezza di 20 m.</p> <p>L'intero sito risulta vincolato dall'area di rispetto (raggio 200 m) del pozzo dell'acquedotto comunale ai sensi del Dlgs. 152/99 successive modifiche ed integrazioni e pertanto utilizzabile solamente a seguito di riduzione della zona di rispetto del pozzo (ridelimitazione) o di dismissione del pozzo stesso.</p>
indagini da eseguirsi	<p>Gli interventi di nuova edificazione saranno consentiti a seguito di adeguati Studi Geologici e Geotecnica corredati da specifiche indagini in sito, in osservanza delle prescrizioni previste dal D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni, al fine di definire la fattibilità, le modalità relative all'intervento in progetto e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera.</p>
prescrizioni	<p>Manutenzione e pulizia periodica dei canali del reticolo idrografico minore, soprattutto di quelli che lambiscono (fossi) l'area in oggetto.</p>

ubicazione dell'area	Area compresa tra la Via C.A. dalla Chiesa, la Via Alessandria-Sale e la via che corre parallela alla roggia.
uso del suolo	Colture a rotazione.
destinazione prevista	Area Artigianale (D1).
accesso	Direttamente dalla Via C.A. dalla Chiesa, dalla Via Alessandria-Sale, dalla via che corre parallela alla roggia e dalla nuova via in progetto che verrà impostata sulla strada interpodereale esistente.
geologia e geomorfologia	L'area è impostata sul terrazzo delle Alluvioni Recenti sopraelevato con scarpate di altezza compresa tra 0,20 ÷ 2,50 m rispetto ai depositi attuali del Letto d'Esondazione. La porzione N-E dell'area coincide con la scarpata di terrazzo (altezza media locale circa 0,50 m) che separa il terrazzo delle Alluvioni Recenti dal terrazzo del Fluviale Recente. Litologicamente l'area risulta caratterizzata da alternanze di depositi ciottolosi immersi in matrice sabbioso-limosa e depositi sabbioso-limosi, intercalati a livelli limoso-argillosi, soprattutto in superficie e sabbiosi da grossolani a fini. La pedogenesi è di natura limoso-argillosa e dell'ordine di 1 m in media.
condizioni di stabilità	Il territorio presenta una disposizione orizzontale o sub-orizzontale dei livelli del terreno e caratteristiche tessiturali e litologiche tali da comportare condizioni di stabilità morfologica, per cui l'area in oggetto deve essere ritenuta stabile dal punto di vista geotecnico.
idrografia principale	Il sito in oggetto è ubicato in area extragolenale ed il corso d'acqua principale più prossimo risulta il F. Tanaro che dista circa 1.500 m.
idrografia secondaria	Ad Ovest dell'area in oggetto, si rileva la presenza del canale della Roggia di Lobbi e di alcuni fossi interpoderali utilizzati per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e d'irrigazione.
opere di difesa idraulica	L'argine consortile presenta in questa zona un andamento SW - NE e dista circa 1300 m dall'area in oggetto. L'opera di difesa idraulica è riportata alla scheda n° 12 del fascicolo "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".

- AREA 5 -

opere di attraversamento dei corsi d'acqua	Nelle immediate vicinanze del lato Ovest dell'area in oggetto, è presente un'opera di attraversamento della Roggia Lobbi classificata come opera n° 23 nel fascicolo "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".
rischio idraulico	CLASSE II: RISCHIO IDRAULICO DA BASSO A NULLO. L'area è ubicata in zona extragolenale e non è mai stata raggiunta da eventi alluvionali a carattere ordinario, straordinario od eccezionale. Inoltre non risulta interessata dal P.S.F.F. e pertanto non raggiungibile neppure da piene catastrofiche. La presenza di linee di drenaggio minori (fossi e/o piccole rogge), evidenziano la possibilità di lievi fenomeni di rigurgito peraltro non verificatisi nel Novembre 1994, in concomitanza ad eventi alluvionali a carattere storico ed alla mancanza di manutenzione della rete idrografica secondaria.
vincoli	L'area risulta interessata dal solo vincolo di rispetto stradale.
indagini da eseguirsi	Gli interventi di nuova edificazione saranno consentiti a seguito di adeguati Studi Geologici e Geotecnici corredati da specifiche indagini in sito, in osservanza delle prescrizioni previste dal D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni, al fine di definire la fattibilità, le modalità relative all'intervento in progetto e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera.
prescrizioni	Manutenzione e pulizia periodica dei canali del locale reticolo idrografico minore.



ubicazione dell'area	Area compresa tra la Via Alessandria - Sale e la S.P.
uso del suolo	Colture a rotazione
destinazione prevista	Area per servizi (F)
accesso	Direttamente dalla Via G. Matteotti e dalla S.P.
geologia e geomorfologia	<p>L'area è impostata in parte sul terrazzo del Fluviale Recente ed in parte sul terrazzo delle Alluvioni Recenti, la cui scarpata di contatto è difficilmente cartografabile a causa delle pratiche agrarie ed alle opere di urbanizzazione.</p> <p>Litologicamente è caratterizzata da depositi ciottolosi immersi in matrice sabbioso-limosa alternati a livelli sabbiosi da grossolani a fini e sabbioso-limosi.</p> <p>La pedogenesi è di natura limoso-argillosa ed è generalmente sviluppata, dell'ordine di un metro.</p>
condizioni di stabilità	Il territorio presenta una disposizione orizzontale o sub-orizzontale dei livelli del terreno e caratteristiche tessiturali e litologiche tali da comportare condizioni di stabilità morfologica, per cui l'area in oggetto deve essere ritenuta stabile dal punto di vista geotecnico.
idrografia principale	Il sito in oggetto è ubicato in area extragolenale ed il corso d'acqua principale più prossimo risulta il F. Tanaro che dista circa 1.600 m.
idrografia secondaria	Ad Est dell'area in località Fontanone, si rileva la presenza di una zona di sorgente da cui prende origine un canale di roggia.

- AREA 6 -

idrografia secondaria	Si evidenziano inoltre, piccoli fossi interpoderali utilizzati per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e di irrigazione.
opere di difesa idraulica	L'argine consortile presenta in questa zona andamento SW - NE e dista circa 1.150. L'opera di difesa idraulica è riportata alla scheda n° 12 del fascicolo "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".
opere di attraversamento dei corsi d'acqua	Nelle immediate vicinanze non si rileva la presenza di manufatti per l'attraversamento di corsi d'acqua minori.
rischio idraulico	CLASSE II: RISCHIO IDRAULICO DA BASSO A NULLO. L'area è ubicata in zona extragolenale e non è mai stata raggiunta da eventi alluvionali a carattere ordinario, straordinario od eccezionale. La presenza di linee di drenaggio minori (fossi e/o piccole rogge), evidenziano la possibilità di lievi fenomeni di rigurgito peraltro non verificatisi nel Novembre 1994, in concomitanza ad eventi alluvionali a carattere storico ed alla mancanza di manutenzione della rete idrografica secondaria. Entrambe le parti dell'area non sono interessate dal P.S.F.F. e pertanto non raggiungibili neppure dalle piene a carattere catastrofico.
vincoli	Il lato Est dell'area è interessato dal vincolo di rispetto stradale per una larghezza di 20 m.
indagini da eseguirsi	Gli interventi di nuova edificazione saranno consentiti a seguito di adeguati Studi Geologici e Geotecnici corredati da specifiche indagini in sito, in osservanza delle prescrizioni previste dal D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni, al fine di definire la fattibilità, le modalità relative all'intervento in progetto e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera.
prescrizioni	Manutenzione e pulizia periodica dei canali del reticolo idrografico minore.



ubicazione dell'area	Area compresa tra la Via Alessandria-Sale e la Roggia di Lobbi.
uso del suolo	Colture a rotazione.
destinazione prevista	Area Artigianale (D1).
accesso	Direttamente dalla Via Alessandria-Sale, dalla via che corre parallela alla roggia e dalla nuova via in progetto a Nord dell'area.
geologia e geomorfologia	L'area è impostata sul terrazzo delle Alluvioni Recenti sopraelevato con scarpate di altezza compresa tra 0,20 ÷ 2,50 m rispetto ai depositi attuali del Letto d'Esondazione. Litologicamente l'area risulta caratterizzata da alternanze di depositi ciottolosi immersi in matrice sabbioso-limosa e depositi sabbioso-limosi, intercalati a livelli limoso-argillosi, soprattutto in superficie e sabbiosi da grossolani a fini. La pedogenesi è di natura limoso-argillosa e dell'ordine di 1 m in media.
condizioni di stabilità	Il territorio presenta una disposizione orizzontale o sub-orizzontale dei livelli del terreno e caratteristiche tessiturali e litologiche tali da comportare condizioni di stabilità morfologica, per cui l'area in oggetto deve essere ritenuta stabile dal punto di vista geotecnico.
idrografia principale	Il sito in oggetto è ubicato in area extragolenale ed il corso d'acqua principale più prossimo risulta il F. Tanaro che dista circa 2.000 m.

- AREA 7 -

idrografia secondaria	Ad Ovest dell'area in oggetto, si trova il canale della Roggia di Lobbi e si rilevano fossi interpoderali utilizzati per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e d'irrigazione.
opere di difesa idraulica	L'argine consortile presenta in questa zona un andamento SW - NE e dista dall'area circa 1.400 m. L'opera di difesa idraulica è riportata alla scheda n° 12 del fascicolo "Censimento opere di difesa idraulica e di attraversamento".
opere di attraversamento dei corsi d'acqua	Nelle immediate vicinanze del sito non si rilevano opere di attraversamento dei canali appartenenti al reticolo idrografico minore.
rischio idraulico	CLASSE II: RISCHIO IDRAULICO DA BASSO A NULLO. L'area è ubicata in zona extragolenale e non è mai stata raggiunta da eventi alluvionali a carattere ordinario, straordinario od eccezionale. Inoltre non risulta interessata dal P.S.F.F. e pertanto non raggiungibile neppure da piene catastrofiche. La presenza di linee di drenaggio minori (fossi e/o piccole rogge), evidenziano la possibilità di lievi fenomeni di rigurgito peraltro non verificatisi nel Novembre 1994, in concomitanza ad eventi alluvionali a carattere storico ed alla mancanza di manutenzione della rete idrografica secondaria.
vincoli	Il lato Est dell'area è interessato dalla fascia di rispetto stradale.
indagini da eseguirsi	Gli interventi di nuova edificazione saranno consentiti a seguito di adeguati Studi Geologici e Geotecnici corredati da specifiche indagini in sito, in osservanza delle prescrizioni previste dal D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni, al fine di definire la fattibilità, le modalità relative all'intervento in progetto e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera.
prescrizioni	Manutenzione e pulizia periodica dei canali del reticolo idrografico minore, soprattutto di quelli che attraversano e/o lambiscono l'area in oggetto.



NORME TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 15 - DEROGHE

In tutto il territorio comunale sono ammesse deroghe alla destinazione prescritta limitatamente ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, anche fuori dalle aree appositamente delimitate dal P.R.G.C., nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con l'osservanza delle procedure previste dall'Art. 16 della L.R. 6 agosto 1967 n. 765 e dall'art. 3 della Legge 31 dicembre 1955 n. 1357 e successive modifiche.

Art. 16 - ZONE DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

PREMESSA: richiamata le L.R. n. 28 del 12/11/1999 e la D.C.R. n. 563 - 13414 del 14/10/1999 alle quali si rimanda per ogni chiarimento, le prescrizioni risultano essere le seguenti:

1. classificazione delle zone di insediamento commerciale
 - 1a Il Comune è classificato ai sensi dell'art.11 della D.C.R n. 563-13414 tra i comuni minori inserito nell'area di programmazione commerciale di Alessandria. Il territorio del Comune è considerato tutto area commerciale e gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq potranno localizzarsi nell'ambito del territorio, subordinatamente al rispetto della compatibilità urbanistica dettata dalle presenti N.T.A. , con riferimento alle destinazioni d'uso consentite.
 - 1b Le zone di addensamento commerciale riconosciute sul territorio sono rappresentate nelle tavole grafiche "A" e "B" ,in particolare sono:
A1 -addensamento storico rilevante :
tali addensamenti fanno riferimento alla mezzeria delle sedi stradali individuate planimetricamente e comprendono il loro intorno; fanno parte degli addensamenti le unità immobiliari con destinazione urbanistica definita dal presente P.R.G.C. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R: 56/77 e s.m.e i., secondo le finalità indicate nell'art. 6 del D.lgs. 114/98.
La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.
 - 1c Il comune non individua, per ora, localizzazioni commerciali urbane o extra-urbane , rimandando la loro individuazione alle sede istruttoria delle domande di autorizzazione per le medie e grandi strutture di vendita come previsto dalla D.G.R. 01/03/2000 n. 42 , art. 1 , comma 1, punto b3) , sub. 2.
2. interventi di valorizzazione e potenziamento degli insediamenti commerciali
 - 2a °Il comune, al fine di preservare, sviluppare, e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi , anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo

sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine dell'identità urbana, ai sensi dell' art. 19 della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414.

- 2b Sulla base di appositi studi relativi agli addensamenti commerciali il Comune può adottare specifici " Progetti Integrati di Rivitalizzazione " .Il Comune approva i P.I.R. con apposito atto deliberativo riguardante anche un programma di attuazione degli interventi ed individua i collegati strumenti incentivanti nel rispetto di quanto previsto all'art. 19 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999.

In tutte le aree inserite nelle localizzazioni e negli addensamenti commerciali è consentita la destinazione d'uso commerciale.

Art. 17 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Fatte salve le più specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi e del Regolamento Edilizio, valgono le seguenti definizioni:

1. superficie territoriale (St): l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati, comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primaria, secondarie e indotte esistenti e/o previste
2. superficie fondiaria (Sf): l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primaria, secondarie e indotte esistenti e/o previste
3. Rapporto di copertura (Rc): è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente: rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria
4. Indica di utilizzazione fondiaria (Uf) : è il rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria : rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria
5. Indica di utilizzazione territoriale (Ut) : è il rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale : rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale
6. Indice di densità edilizia fondiaria (If) : rapporto, espresso in mc/mq, tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria;
7. Indice di densità edilizia territoriale (It) rapporto, espresso in mc/mq, tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale
8. Altezza dei fronti della costruzione (Hf): si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione ,compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio –ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso -ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo, se di altezza inferiore o uguale a m. 1,10



L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile -ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili-con esclusione dei volumi tecnici.

Si intende per sottotetto abitabile o agibile il sottotetto avente le seguenti caratteristiche:

- 1- sia collegato con la restante parte del fabbricato
- 2- abbia una altezza minima all'imposta maggiore o uguale a m. 0,50 e comunque l'altezza media del sottotetto sia maggiore o uguale a m. 2,00.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura ;nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro,l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato ,se a quota inferiore,con la superficie della facciata della costruzione,escluse le parti prospicienti a rampe,scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali,l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante ,è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 5 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente al netto di eventuali soppalchi; l' altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio,quali torrini dei macchinari degli ascensori,torrini delle scale,camini,torri di esalazione, ciminiera, antenne ,impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione,impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

9. Altezza della costruzione (H) misurata in metri è la massima tra quelle dei fronti.

10. Numero dei piani della costruzione (N_p): è il numero dei piani abitabili o agibili , compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico funzionali per essere considerati tali e da quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio ,con esclusione di rampe,scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di m. 1,20 misurato dal punto più alto dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali,nonchè gli eventuali soppalchi.

11. Distanza tra le costruzioni (D),della costruzione dal confine (D_c),della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s) :sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione ,ai fini della presente norma,è data dal perimetro esterno delle pareti della costruzione ,con esclusione degli elementi decorativi,dei cornicioni,delle pensiline,dei balconi,e delle altre opere analoghe aggettanti per non più di m. 1,50;sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow-window,le verande, gli elementi portanti verticali in risalto,gli spazi porticati,i vani semiaperti di scale e ascensori.

(D) distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione

(D_c) : filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà

(D_s) : il filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o,in assenza di questo,ciglio di una strada.

In tutte le zone la distanza minima tra pareti finestrate è di m. 10.00.

12. Superficie coperta della costruzione (S_c) area, misurata in metri quadrati, della : proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno , comprese le tettoie, i bow window, porticati, logge, i vani scala, i vani ascensori. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline, i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di m. 1,50 dal filo di fabbricazione

Superficie utile lorda della costruzione (S_{ul}) : misurata in metri quadrati, è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani- entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso- delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano , *purchè siano chiuse su almeno tre lati e coperte* .

Nel computo della superficie utile lorda sono comprese le superfici relative : a i bow window e alle verande, ai piani di calpestio dei soppalchi; sono escluse le superfici relative : ai porticati, ai pilotis, alle logge, ai balconi e terrazze; agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali; ai locali cantina, alle soffitte, ai locali sottotetto non abitabili o agibili; ai cavedi.

13. Superficie utile netta della costruzione (S_{un}) : è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani-entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso- ricavate deducendo da quelle utili lorde tutte le superfici non destinate al calpestio. Sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre fino ad una profondità massima di m. 1.50.

14. Volume della costruzione (V) : e' la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza dei fronti della costruzione (H_f) , misurata in metri cubi.

Ai soli fini del calcolo del volume , si intende per sottotetto agibile il sottotetto che possieda almeno entrambe le seguenti caratteristiche : 1-sia collegato con la restante parte del fabbricato; 2- abbia una altezza minima all'imposta maggiore o uguale a m. 0,50 e comunque quando abbia una altezza media maggiore o uguale a m. 2,00.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio, o in sua assenza, l'estradosso della superficie di copertura. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio

Art. 18 - PERIODO TRANSITORIO

Dalla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 58 della L.R. 56/77 con le modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 50/80 e successive modifiche.