

COMUNE
DI
ALZANO SCRIVIA
PROVINCIA DI ALESSANDRIA



P.R.G.

revisione generale
dello strumento urbanistico vigente

VARIANTE PARZIALE N° 2
(art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 17 DEL 26/05/2007

DATA 25/05/2007

Il Progettista
Arch. Paola Pleba
Sez. A
Architetto
PAOLA
PLEBA
N° 324
ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
CONS. PROV. AL

Il Sindaco

Il Responsabile del procedimento



PLEBA & PLEBA
architettura urbanistica geologia

15045 SALE - VIA MENTANA 100 TEL 0131-828418 FAX 0131-846735

E-mail plebaepleba@fastwebnet.it

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – APPLICAZIONE DEL PIANO

In relazione all'entrata in vigore di parte del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380, in caso di difformità tra le definizioni di cui il presente apparato normativo e il menzionato T.U., si ricorda che le disposizioni di quest'ultimo sono comunque da considerare prevalenti a norma dell'art. 3 del medesimo, che testualmente recita: "Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi".

- 1.1 Tutto il territorio comunale è vincolato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale e provinciale attualmente in vigore.
- 1.2 L'uso del suolo e le iniziative edilizie vengono disciplinate dal P.R.G. nei modi indicati negli elaborati di progetto e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

- 2.1 L'attuazione del P.R.G. avverrà mediante intervento diretto oppure mediante strumenti urbanistici esecutivi.
- 2.2 L'intervento diretto consiste nella concessione diretta o convenzionata o nella autorizzazione diretta rilasciata dal Sindaco.
- 2.3 Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
 - a) i piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P.) di cui agli artt. 38-39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ossia all'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
 - c) i piani di recupero (P.R.) di cui alla legge 5.8.1978 n. 457 ossia all'art. 41/bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
 - d) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) ossia all'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
 - e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della legge regionale 5.12.1977 n. 56.

ART. 3 – CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

- 3.1 A norma dell'art. 1 della Legge n.10/77 e dell'art.48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui all'ultimo comma del presente articolo.

3.2

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) Soppresso;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni,
- d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- l) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera g) del seguente comma;
- m) apertura ed ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- o) costruzioni temporanee e campeggi;
- p) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

3.3

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- a) l'occupazione temporanea del suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- a) restauro e risanamento conservativo di edifici ad uso residenziale ai sensi dell'art. 7 della legge n°94/82;
- bis) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni (per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio);
- b) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni (per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio);
- c) il taglio di boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle minerali e termali;
- e) la sosta prolungata di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- f) il collocamento, la modificazione e la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali;
- g) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari ivi compresa la realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- h) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- i) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;

3.4

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 2° comma;
- b) le opere di manutenzione ordinarie degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
- c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

- 3.5 In tutto il centro storico sono di regola (art.24 comma 4.d) L.R. n°56/77 e s.m.i.) ammessi soltanto restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; essi possono anche essere soggetti a concessione singola.
Per tutti gli interventi che ricadano invece sotto la definizione di “Ristrutturazione urbanistica”, ai sensi dell’art. 13 della L.R. n°56/77 e s.m.i., è obbligatorio il Piano Particolareggiato, redatto ai sensi dei commi 1,2,3 dell’art. 40 della L.R. n°56/77 e s.m.i.

ART. 4 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI

- 4.0 Le autorizzazioni e le concessioni sono rilasciate dal Sindaco, ai sensi dell’art. 48 della L.R. 56/77, con la precisazione che le “autorizzazioni” concernono esclusivamente gli interventi specificati nell’art. 56 della Legge e a quelli definiti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984, fermo restando che tutti gli altri sono soggetti a concessione.
- 4.1 Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall’art.9 della Legge n.10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria secondaria, nonché al costo di costruzione.
- 4.2 L’entità di contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10 della L. 28.1.1977 n.10.
- 4.3 In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi e per le opere di cui all’art.10 della Legge 28.1.1977 n.10, e può essere ridotto in proporzione alle opere di carattere pubblico che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
- 4.4 Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.
- 4.5 La domanda di concessione deve essere corredata della seguente documentazione:
- stralcio del P.R.G. in scala 1:2.000 o 1:5.000 (secondo le zone di appartenenza dell’oggetto dell’intervento), di formato non inferiore a cm. 20x20, sul quale sia circoscritta in rosso l’area di proprietà;
 - stralcio della mappa catastale in scala 1:1.000 (nucleo di interesse storico-ambientale) o 1:2.000 (per tutte le altre), di formato non inferiore a cm. 15x15, con la delimitazione in rosso della proprietà ed i relativi dati catastali (F., mappale, superficie, o vani);
 - planimetria in scala non inferiore ad 1:500, eseguita in base a rilievo diretto, quotata, dalla quale risultino chiaramente le linee di confine (in rosso), lo stato delle proprietà confinanti (spazi liberi, edifici, precisando per quest’ultimi l’altezza, la destinazione, la presenza di finestre), i nominativi dei relativi proprietari; sulla planimetria deve essere riportato l’intervento progettato e la modifica dello stato preesistente che eventualmente ne derivasse (giallo e rosso), nonché la verifica dei parametri planovolumetrici attraverso il calcolo dettagliato; sulla planimetria devono anche essere riportati i tracciati e i punti di allacciamento alle reti infrastrutturali (fognatura, acquedotto, ecc.);

- tavole di progetto in scala non inferiore ad 1:100, composte di piane (distinte per piano), sezioni secondo i due assi ortogonali (di cui una in corrispondenza della scala, ove esista), prospetti di tutti i fronti. I disegni dovranno essere quotati e completi di tutti gli elementi necessari per la loro lettura, quale destinazione di ogni locale, materiali di copertura e finitura facciate (cornicioni, serramenti, solai, ecc.);
- titolo di proprietà o di disponibilità;
- documentazione fotografica ove l'intervento abbia luogo su edifici esistenti.
- relazione illustrativa dell'intervento e delle soluzioni adottate;

4.6

Per gli interventi in zona rurale la documentazione dovrà essere integrata da:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi dei soggetti giuridici individuati nell'apposito articolo della normativa specifica per le aree agricole;
- documentazione relativa alle previsioni di intervento comprendente:
 - a) documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulle forme di conduzione dell'azienda;
 - b) elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per il singolo mappale;
 - c) estratto della cartografia del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
 - d) planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale;
 - e) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti ed in progetto, loro dimensione e destinazione d'uso.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni relative. L'atto viene trascritto sui registri delle proprietà immobiliare a cura dell'Amministrazione ed a spese del richiedente.

4.7

I progetti devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati, iscritti all'Albo Professionale, competenti per Legge. Quand'anche una sola delle condizioni sopraelencate circa la completezza della documentazione non fosse rispettata, le istanze di concessione non avranno corso; il Comune, in sede istruttoria, richiederà quindi agli interessati il rispetto anche formale di tali condizioni, con l'integrazione della documentazione e degli elementi ritenuti mancanti o incompleti, prima di sottoporre la pratica all'esame della C.E..

4.8

Conseguito il parere favorevole della C.E. sulla base dell'istruttoria, fatto proprio dal Sindaco, il richiedente – all'uopo avvertito – dovrà assolvere agli obblighi di cui alla L. 10/77 (onerosità) e produrre la seguente documentazione:

- atti di vincolo (asservimento terreni, destinazione), se e quali richiesti;
- relazione secondo la Legge 09/01/1991 n. 10 (risparmi energetico), se richiesta;
- relazione geotecnica o geologica, se richiesta;
- eventuali autorizzazioni da parte di Enti interessati (Regione, A.N.A.S., Provincia, S.N.A.M., E.N.E.L., U.S.L., V.V.F., ecc.), se richieste.

Dopo la verifica di tale documentazione dovrà procedere al materiale ritiro del documento concessorio, in assenza del quale non è consentito dare inizio e corso a nessun lavoro. L'intestatario della concessione ha l'obbligo di comunicare con Raccomandata A.R. la data di inizio e ultimazione lavori, tenuto conto che tali eventi devono aver luogo nei termini di validità della concessione, e precisamente:

- 12 mesi dalla data del suo rilascio, per l'inizio;
- 36 mesi dalla data di inizio dei lavori per l'ultimazione.

Eventuali proroghe, da concedersi solo in presenza delle condizioni di cui all'art. 3 della L. 10/77, debbono essere motivatamente richieste, pena la necessità di una nuova concessione e del pagamento degli oneri per le opere ancora da realizzare. La non osservanza di quanto sopra configura, nel caso di inizio o di prosieguo dei lavori oltre i termini indicati, il reato di "esecuzione dei lavori in assenza di concessione", con le conseguenze penali ed amministrative previste dalla Legge.

- 4.9 Le autorizzazioni sono rilasciate a titolo gratuito, nel rispetto degli eventuali vincoli previsti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39. La documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione è quella prevista dal precedente art. 4.5. I progetti devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati iscritti in un Albo Professionale, competenti per Legge. L'intestatario dell'autorizzazione ha l'obbligo di comunicare per iscritto, al Sindaco, la data di inizio e di ultimazione dei lavori, tenuto conto che i termini di validità dell'atto autorizzativo, sono:
- 6 mesi dalla data del suo rilascio, per l'inizio;
 - 18 mesi dalla data di inizio dei lavori per l'ultimazione.
- Eventuali proroghe debbono essere motivatamente richieste.
- 4.10 Durante i lavori deve essere consentito il libero accesso al cantiere da parte di funzionari o degli incaricati Comunali, per i necessari controlli, e dovranno essere rispettati gli ordini e le prescrizioni che questi impartiranno circa l'allacciamento a pubblici servizi e gli allineamenti. A lavori ultimati dovrà essere richiesta l'abilità o l'agibilità, con apposita domanda, corredata da una copia del collaudo delle strutture in c.a., dallo stralcio del P.R.G.C., corrispondente a quello allegato alla domanda di concessione, con la rappresentazione della modifica verificatasi con la realizzazione dell'intervento, nonché dalla dichiarazione congiunta attestante il rispetto di quanto risultante dalla relazione precedentemente ridotta, come prescritto dalla Legge n. 10/91 (risparmio energetico) ed infine dalla attestazione dell'avvenuto accatastamento.
- 4.11 Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione, a norma dell'art. 26 Legge n. 47/85, le opere interne alla costruzioni che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico e con il regolamento edilizio vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari.
- Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.
- Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1° Giugno 1939, n. 1089 e 19 Giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 5 – PIANI ESECUTIVI

- 5.1 I piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P. e P.E.E.P.) saranno formati in conformità delle disposizioni di cui agli artt. 38-39-40 della L.R. 56/77 .
- 5.2 Il P.R.G. individua le zone in cui sono previsti piani di recupero (P.R.); i piani di recupero hanno contenuto e validità di P.P., definiti dagli artt. 38 e 39 della L.R. 56/77.
- 5.3 Nelle zone non comprese nei P.R. ai sensi dell'art. 41/bis della L.R. 56/77, gli interventi previsti dalla stessa legge possono essere compiuti attraverso la concessione diretta.
- 5.3 bis Il P.R.G. individua le zone di completamento C1 in cui è previsto il piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) redatto nel rispetto degli artt. 44 e 45 della L.R. 56/77 e degli articoli specifici delle presenti norme, da realizzare qualora si intendesse proporre una diversa distribuzione delle aree a verde e dei parcheggi rispetto a quanto previsto dalla Concessione Convenzionata.

- 5.3 ter Piani esecutivi di iniziativa privata possono essere proposti da uno o più proprietari, sia per le zone di completamento che per quelle di recupero, e sottoposti a pareri ed alle procedure di cui agli artt. 3 e 6 delle presenti norme, nel rispetto degli artt. 44 e 45 della L.R. 56/77. La superficie minima per la proposta di P.E.C. è di mq. 3.000.
- 5.4 Soppresso
- 5.5 Soppresso.
- 5.6 I progetti di piani esecutivi devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati con particolare competenza in materia urbanistica.
- 5.7 Si richiamano i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 12/URE del 14.7.93

ART. 6 – GESTIONE DEL PIANO

- 6.1 Il Comune si avvale, come organo consultivo del Sindaco per il rilascio di concessioni ed autorizzazioni, e come organo consultivo del Consiglio Comunale per l'approvazione di piani esecutivi convenzionati, di una Commissione Edilizia (C.E.) nominata a norma di Legge.
- 6.2 Le sedute della C.E. sono valide se tenute in presenza di almeno 4 membri effettivi, tra cui il Presidente e un tecnico laureato.
- 6.3 I pareri della C.E. vengono espressi con il voto della maggioranza dei presenti, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.
- 6.4 La C.E. deve esprimere il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, su tutte le richieste di concessione, di autorizzazioni e di lottizzazioni convenzionate nonché su tutte le proposte di variante al P.R.G. di interesse del Comune.
- 6.5 La C.E., per l'esame dei quesiti ad essa sottoposti, farà riferimento, oltre alle presenti N.T.A., al Regolamento Edilizio ed a quello di Igiene in vigore e non in contrasto con le stesse.
- 6.6 Il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie è di competenza del Sindaco, sentita la C.E. e visto il parere dell'ASL competente ed eventualmente di altri organismi.
- 6.7 L'adozione e l'approvazione di convenzioni o di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, sono di competenza del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

TITOLO II

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 7 – DEFINIZIONI

Per le definizioni i criteri di identificazione, le modalità di misurazione relative ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici ritenuti indispensabili per individuare le caratteristiche dimensionali delle costruzioni e le loro relazioni con l'ambito territoriale nel quale sono inserite, si rimanda al pertinente "TITOLO III – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI" del Regolamento Edilizio Tipo approvato con DCR n. 548 – 9691 in data 29 luglio 1999, pubbl. sul BUR, suppl. al n. 35 del 1 settembre 1999".

7.16 Superficie a parcheggio privato S_{pp}

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La S_{pp} viene determinata in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona.

7.17 Superficie a verde privato S_{vp}

Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie S_{vp} sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La S_{vp} viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, secondo le prescrizioni di zona.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 Opere di urbanizzazione primaria

Per opere di urbanizzazione primaria s'intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Tali opere sono quelle di cui al punto 1 dell'art.51 della L.R. 56/77 e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere, sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

8.2 Opere di urbanizzazione secondaria

Per opere di urbanizzazione secondaria s'intende l'insieme delle infrastrutture atte a soddisfare le esigenze socio-culturali della popolazione.

Come tali si intendono quelle riportate al punto 2) dell'art.51 della L.R. 56/77 e precisamente:

- h) asili nido e scuole materne;

- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

TITOLO III

DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

ART. 9 – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Dal momento che il comune di Alzano Scrivia risulta classificato nell'allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003, in zona 4, dovranno essere individuati gli edifici strategici e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64 – 11402 del 23 dicembre 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5. "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004.

9.1 La destinazione d'uso deve essere indicata su ogni progetto e richiamata nella concessione edilizia. Le destinazioni d'uso vengono precisate per ogni zona; quelle preesistenti all'adozione del P.R.G., ed in contrasto con quelle di zona, devono essere modificate entro tre mesi dall'entrata in vigore del P.R.G. stesso, salvo le eccezioni previste nelle norme specifiche di zona delle presenti N.T.A. Tutte le modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. di cui al primo comma dell'art. 48 della L.R. 56/77, devono essere autorizzate dal Sindaco. Nessuna variazione di destinazione può essere autorizzata se non entro l'ambito di quelle appartenenti a ciascuna delle classi seguenti.

9.2 Classe A:

- residenza, sia di carattere familiare che di tipo comunitario (collegi, convitti, convivenze religiose);
- alberghi, pensioni, locande;
- autorimesse private.

9.3 Classe B:

- commercio al minuto;
- uffici pubblici e privati (commerciali e professionali);
- artigianato di servizio, familiare e non molesto (estetica, sartoria, oreficeria, stamperia, forni a pane e pasticceria, attività assimilabili);
- culto, ritrovi, spettacolo, ricreazione;
- istruzione pubblica e privata;
- dispensari, ambulatori, case di cura;
- autorimesse pubbliche per meno di 100 autovetture.

9.4 Classe C:

- attività artigianali di produzione anche moleste (falegnamerie e segherie, gommisti, carrozzerie, meccanici, fabbri, carpenterie metalliche, fonderei, materie plastiche, verniciatori, altre attività assimilabili);
- cabine elettriche;

- attività commerciali richiedenti magazzini chiusi o aperti (prodotti agricoli e per l'agricoltura, autotrasporti di merci sfuse, imballate od in contenitori, carburanti e combustibili liquidi, solidi e gassosi, materiali da costruzione);
- autorimesse pubbliche per oltre 100 autovetture.

9.5 Classe D:

- attività produttive di tipo industriale non inquinanti a norma della vigente legislazione statale e regionale e commercializzazione dei prodotti finiti;
- cabine elettriche.

9.6 Classe E:

- attività agricola-zootecnica;
- trasformazione di prodotti agricoli;
- immagazzinamento di derrate per la commercializzazione, sia a gestione privata che cooperativistica;
- macelli;
- artigianato di servizio e di produzione a prevalente servizio dell'agricoltura (riparazione macchine agricole, costruzione imballaggi, salumifici, caseifici ed attività assimilabili).

9.7 Classe F:

- residenza e servizi (uffici, mense, spogliatoi, igienici) per le destinazioni della classe C, della classe D (per proprietari, dirigenti, custodi) e della classe E (case coloniche, esclusivamente per proprietari-conduttori o non conduttori, per affittuari, mezzadri, salariati, con tassativa esclusione di ogni altra categoria di utenti che non abbia come preminente attività quella rurale).

9.8 Classe G:

- servizi tecnologici puntiformi di interesse pubblico (cabine elettriche non private, depuratori acque nere, pozzi acquedotto);
- residenza eventuale per personale addetto.

9.9 Classe H:

- impianti di ricezione e trasmissione programmi radio-televisivi (ripetitori).

TITOLO IV

TIPI DI INTERVENTO

ART. 10 – TIPI DI INTERVENTO

Richiamata la circolare del Presidente della G. R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 “Definizione dei tipi di intervento”, pubblicata sul BUR n. 19 del 9.5.84 la quale fa fede per ogni eventualità, i tipi di intervento sono i seguenti:

- 10.1 I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n. 457, così come definiti dall'art. 13, 3° comma, della L.R. n° 56/77 e dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27.4.1984 sono i seguenti:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - completamento;
 - demolizione con ricostruzione;
 - demolizione senza ricostruzione
 - nuovo impianto.

ART. 11 – MANUTENZIONE ORDINARIA

- 11.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano “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 originarie od all'organismo edilizio” (art. 13 comma 3a della L.R. 56/77).
- 11.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono subordinati al rilascio di concessione o autorizzazione, fatta eccezione per i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 e della Legge 1497/39. E' comunque necessaria la comunicazione al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori.

ART. 12 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- 12.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso” (art.13 comma 3b della L.R. 56/77).
- 12.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco. E' sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39 o sottoposti a “vincolo speciale” dalle presenti Norme.
- 12.3 Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura*).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggia-tura; sostituzione di infissi e rin-ghiare; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

- | | | |
|----|---|---|
| B | ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i>). | Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. |
| C | MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. | Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione di aperture. |
| D | TRAMEZZI E APERTURE INTERNE. | Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata al altre unità immobiliari.
Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciali sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni. |
| E. | FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>). | Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni. |
| F. | IMPIANTI E D APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. | Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. |

- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

ART. 13 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 13.1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono “quelli 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 rinnovo 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” (art.13 comma 3c della L.R. 56/77).
- Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.
- Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.
- 13.2 Gli interventi di restauro ed i risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione d'uso, sono subordinati al rilascio di autorizzazione del Sindaco.
- 13.3 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che comportano anche il mutamento della destinazione d'uso sono subordinati al rilascio di concessione. Inoltre l'istanza deve indicare sia la destinazione d'uso attuale che quella prevista.
- 13.4 Risanamento conservativo
Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura*).
- Opere ammesse:*
Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impo-verimento dell'apparato decorativo.

B ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentare necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche ed di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta ed i colmo delle coperture.

C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

- E. **FINITURE INTERNE** (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).
- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. **IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.**
- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
- G. **IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
- 13.5 **Restauro conservativo**
Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
- A. **FINITURE ESTERNE** (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura*).
- Opere ammesse:*
 Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

- | | | |
|----|--|--|
| E. | FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>). | Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo. |
| F. | IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. | Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D. |
| G. | IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (<i>impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi</i>). | Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. |

ART. 14 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- 14.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono “quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti” (art. 13 comma 3d della L.R. 56/77).
- 14.2 Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:
- la ristrutturazione edilizia di tipo A (R.E.A.) si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi;
 - la ristrutturazione edilizia di tipo B (R.E.B.) ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.
- 14.3 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati al rilascio della concessione onerosa, salvo le eccezioni di cui alla Legge 10/77.
- 14.4 Intervento di tipo R.E.A.
Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:
- | | | |
|----|---|--|
| A. | <p><i>FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura).</i></p> | <p><i>Opere ammesse:</i></p> <p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.</p> |
|----|---|--|

- | | | |
|----|---|--|
| B | ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i>). | Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio. |
| C | MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. | Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. |
| D | TRAMEZZI E APERTURE INTERNE. | Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. |
| E. | FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>). | Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. |
| F. | IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. | Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. |

- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

14.5 Intervento di tipo R.E.B.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura*).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite le realizzazioni o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

- | | | |
|----|--|---|
| D | TRAMEZZI E APERTURE INTERNE. | Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. |
| E. | FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>). | Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. |
| F. | IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. | Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. |
| G. | IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (<i>impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi</i>). | Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere relativi, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio. |

ART. 14 bis – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- 14 bis.1 Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale
- 14 bis.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati mediante strumenti urbanistici esecutivi.

ART. 15 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario e specificatamente ammesso dalla normativa dell'area in cui insiste.

ART. 16 – COMPLETAMENTO

- 16.1 Sono quegli interventi destinati alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con prescrizioni specifiche.

ART. 16 bis – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato.

ART. 16 ter – NUOVO IMPIANTO

- 16 ter.1 Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con prescrizioni specifiche.
- 16 ter.2 Sono da considerarsi come interventi di nuovo impianto le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.
La ricostruzione avverrà secondo le prescrizione delle presenti Norme di Attuazione.
- 16 ter.3 Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati al rilascio di concessione onerosa fatte salve le eccezioni previste dalla L.R. 56/77.

ART. 16 quater – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

16. quater.1 Il cambiamento di destinazione d'uso di immobili (aree, edifici o parti di essi) è ammissibile mediante concessione solo se la destinazione richiesta rientra tra quelle previste dalle presenti Norme di Attuazione, per ogni zona del territorio comunale.
16. quater.2 Non sono richieste concessioni od autorizzazioni per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le presenti Norme di Attuazione per ogni singola zona e/o degli strumenti esecutivi.
16. quater.3 Quando il mutamento di destinazione d'uso viene attuato con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione deve essere prodotta congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

TITOLO V

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 17 – AZZONAMENTO

- 17.1 Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, nelle seguenti aree:
- aree inedificabili;
 - aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia
- 17.2 Sono inedificabili:
- a) le aree di interesse storico, artistico ed ambientale;
 - b) i corsi d'acqua;
 - c) le aree demaniali;
 - d) le aree geologiche inadatte;
 - e) le zone vincolate a verde pubblico o parcheggio;
 - f) le zone vincolate a verde privato;
 - g) le aree per la viabilità;
 - h) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità, cimiteri, corsi d'acqua, discariche, prese acquedotti, ecc. salvo quanto previsto dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - i) le aree a vincolo speciale EV individuate dalla variante di piano.

- 17.3 Le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia comprendono:
- a) aree di tipo A : centri storici;
 - b) aree di tipo B : centri abitati;
 - c) aree di tipo C : di completamento e di sviluppo residenziale;
 - d) aree di tipo D : di completamento e di sviluppo produttivo;
 - e) aree di tipo E : rurali;
 - f) aree di tipo SP : per servizi ed attrezzature sociali;
 - g) aree di tipo F : turistico attrezzate
- 17.4 La superficie delle aree comprese nelle fasce ed aree di rispetto, di cui al precedente punto 17.2/h, è computabile sia ai fini della densità territoriale che di quella fondiaria.

ART. 18 – ZONE RESIDENZIALI A

- 18.1 Le zone A sono quelle delimitate come centro storico e comprendono tutte le aree e gli immobili costituenti insediamento di valore ambientale, esse sono individuate nelle tav. 7-8.1-9-10 di variante al P.R.G. I fabbricati racchiusi nel perimetro di tali zone, pur essendo privi di valore architettonico, costituiscono nel complesso un agglomerato urbano con caratteristiche di continuità dei tessuti edilizi e costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive. Il complesso delle aree ed edifici delle zone A corrisponde al nucleo più antico dell'insediamento ed è attualmente destinato quasi esclusivamente alla residenza ed alle attività ad essa compatibili con il pressoché completo abbandono e conseguente fatiscenza degli immobili e strutture ad uso agricolo.
- 18.2 Gli interventi ammessi all'interno delle zone A sono finalizzati al risanamento ed al recupero delle unità edilizie già esistenti nonché a favorire ed a regolamentare il processo, spontaneamente in atto, del risanamento e recupero dei fabbricati rustici ancora esistenti. Si intende fornire uno strumento adatto al recupero degli edifici – tav. 9 e 10 - nonostante la struttura sociale ed economica sia mutata.
- 18.3 Nelle zone soggette a recupero sono individuati i comparti (*) per i quali dovranno essere formati i piani di recupero aventi contenuto e validità di P.P. Il Piano di Recupero è stato individuato per un edificio produttivo ancora in uso, qualora si intenda intervenire per una trasformazione totale, sia dal punto di vista dell'organizzazione dei volumi sia delle destinazioni funzionali. Per quanto riguarda il produttivo saranno ammesse soltanto attività non moleste o nocive, ovvero solo attività compatibili con la residenza.
- 18.4 Gli edifici ubicati nelle aree non comprese nei piani di recupero sono soggetti ad interventi singoli, in base a concessioni dirette, con riferimento ai tipi di intervento individuati per singolo edificio nella tavola 10 della Variante di P.R.G..

ART. 19 – ZONE RESIDENZIALI B

- 19.1 Le zone residenziali B, individuate nelle tavole 7 e 8.1 di variante al P.R.G., sono quelle comprendenti le aree perimetrali come centro abitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77, all'esterno delle zone A, e comprendenti alcune aree attigue, parzialmente edificate, aventi le stesse caratteristiche. Nelle zone B insistono immobili ed agglomerati edilizi, prevalentemente di antica costruzione, a destinazione mista residenziale e rurale a servizio di attività agricola svolta in forma tradizionale.
- 19.2 Gli interventi ammessi all'interno delle zone B sono quelli finalizzati al mantenimento della destinazione mista residenziale e rurale garantendo la permanenza di attività produttive agricole non incompatibili con la residenza e regolamentando l'eventuale trasformazione di immobili dismessi dall'uso agricolo a quello esclusivamente residenziale.

- 19.3 Gli edifici ubicati nelle zone B sono soggetti ad interventi singoli, in base a concessioni dirette, ma con facoltà di piani di recupero aventi caratteristiche di P.E.C.
- 19.4 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici (P.E.C.)

ART. 20 – ZONE RESIDENZIALI C

- 20.1 Sono aree di sviluppo, inteso più che altro come completamento, e comprendono singoli lotti liberi o porzioni di aree generalmente interclusi nell'edilizia esistente su cui sono ammesse nuove costruzioni con destinazione residenziale; vengono individuate nelle tav. 7 e 8.1 di variante al P.R.G.
- 20.2 Soppresso
- 20.3 L'edificazione è soggetta a concessione singola diretta nelle zone C e C₃, con Concessione Convenzionata, cioè mediante la cessione gratuita al Comune di una fascia da destinare a verde e parcheggio pubblici, della profondità di m. 3,00, calcolati dal filo stradale, nelle zone C₁ e C₂. Nelle zone C₁ in caso di diversa distribuzione del verde e delle aree a parcheggio si dovrà procedere con un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.).
- 20.4 Le concessioni nelle zone residenziali C, C₁, C₂ e C₃ sono rilasciate a titolo oneroso.

ART. 21 – ZONE PRODUTTIVE D

- 21.1 Sono aree riservate agli insediamenti produttivi.
Le attività di tipo industriale-artigianale D₁ sono quelle con Piano Esecutivo Convenzionato approvato.
Le attività di tipo artigianale D₂ (Classe C) sono aree già edificate.
- 21.2 Soppresso

ART. 22 – ZONE RURALI E

- 22.1 Sono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.
- 22.2 Gli interventi nelle zone agricole hanno per obiettivo prioritario la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

ART. 22 bis– ZONA TURISTICO- ATTREZZATA F

- 22 bis.1 Sono aree destinate ad attività turistico-sportiva.
- 22 bis.2 Gli interventi ammessi all'interno della zona F sono quelli finalizzati alla realizzazione di infrastrutture al servizio dell'attività turistico-sportiva.
E' altresì ammessa, sulle aree indicate dal piano, la realizzazione di impianti sportivi.
Sono infine ammessi cambi di destinazione d'uso in senso ricettivo e commerciale dei fabbricati esistenti.

22 bis.3 Soppresso

ART. 22 ter– ZONA A VINCOLO SPECIALE EV

- 22 ter.1 Sono aree agricole sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono edificabili limitatamente al recupero, agli ampliamenti ed alla realizzazione di accessori, pertinenze e servizi tecnologici degli edifici esistenti.
Esse hanno lo scopo di costituire una protezione ai centri abitati, e per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, evitano la compromissione delle aree libere per eventuali ulteriori sviluppi dell'abitato.

ART. 23 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI S.P.

- 23.1 Sono le aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico (istruzione, culto, verde e sport, parcheggio, ecc.), di cui devono essere dotati gli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali secondo gli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO VI

NORME SPECIFICHE DI ZONA

PREMESSA

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a dichiarazione d'inizio attività o a permesso di costruire, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli 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 facenti parte dello strumento approvato. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate naturalmente anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite 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 unilateralmente ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il 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 di 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 d'urbanizzazione, è subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

- Dal momento che il comune di Alzano Scrivia risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, in zona 4, dovranno essere individuati gli "edifici strategici" e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso, ai sensi della DGR n. 64 – 11402 del 23 dic. 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5. "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004

ART. 23bis – DISTANZE**23bis.1 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà**

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

In tutte le zone non soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta dai confini di proprietà la distanza minima di m. 5,00.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a m. 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza.

I minimi possono essere ridotti, fatto salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti; tale accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

E' comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili), a condizione che abbiano un'altezza lorda, al colmo della copertura, non superiore a m. 2,70.

23bis.2 Modalità di misurazione della distanza tra fabbricati e tra fabbricati e confini

La distanza è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

23bis.3 Distanze minime tra fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nelle zone B, non soggette a piano esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima di m. 10.

In tutte le altre zone, non soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, la distanza minima pari a m. 10.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Quando almeno una delle pareti che si fronteggiano sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) a condizione che abbiano un'altezza massima lorda, misurata al colmo della copertura, non superiore a m. 2,70, poiché in questi locali non è prevista la permanenza di persone, la distanza in quei casi può essere uguale o maggiore a m. 3,00.

ART. 24 – ZONE RESIDENZIALI A (CENTRI STORICI)

- 24.1 Nelle zone A vengono individuati i comparti (*) per il quale dovrà essere formato il Piano di recupero (P.R.), avente contenuto e validità di piano particolareggiato (P.P.). Il P.R. è stato individuato per un edificio produttivo in uso, qualora si intenda intervenire per una trasformazione totale, sia dal punto di vista dell'organizzazione dei volumi, sia delle destinazioni funzionali. Per quanto riguarda il produttivo saranno ammesse soltanto attività non moleste o nocive, ovvero solo attività compatibili con la residenza. Qualsiasi intervento di ristrutturazione urbanistica potrà avvenire solo nell'ambito e con le prescrizioni del P.R.

- 24.2 In assenza di piano di recupero, ed al di fuori di esso, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le definizioni date dagli artt. 11-12-13 e 14 del titolo IV delle presenti N.T.A. e quanto consentito nella tav. 10, contenente le modalità d'intervento sui singoli edifici del centro storico.
- 24.3 Soppresso
- 24.4 Saranno consentiti interventi intesi ad eliminare sovrastrutture e superfetazioni, nonché ad allineare il filo di gronda alla cortina edilizia prevalente in cui l'edificio si trova inserito, oppure a quella prospiciente in caso di edificio isolato purché tale riallineamento non dia luogo ad un piano in più oltre a quello esistente.
- 24.5 In assenza di P.R., od al di fuori di esso, saranno consentiti ampliamenti "una tantum" dei fabbricati residenziali in misura non eccedente il 20% della superficie utile esistente alla data di adozione della variante, e comunque non superiore a mq. 70 di superficie utile lorda, finalizzata essenzialmente al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e della distribuzione spaziale e funzionale delle abitazioni.
Gli ampliamenti previsti non dovranno comportare la diminuzione delle distanze dai fabbricati o dai confini, salvo convenzioni stipulate tra le parti, registrate e trascritte, che ne prevedano la possibilità anche reciproca.
- 24.6 I fabbricati rustici e comunque non residenziali, esistenti, alla data di adozione della variante di P.R.G. e non più utilizzati come tali, potranno, se in assenza od al di fuori del P.R., essere ristrutturati senza aumento di superficie coperta, di volume e di superficie utile lorda, e destinati ad uno degli usi consentiti nella zona (classi A-B-F), con concessione onerosa.
La loro demolizione non potrà dar luogo alla loro ricostruzione se non nell'ambito e secondo le norme del P.R.
La loro conservazione all'uso originario, previo consolidamento e riattamento, è consentita solo se tale uso è compatibile con le destinazioni specifiche di zona (classi A-B-F) con esclusione di stalle, concimaie e simili.
- 24.7 Le aree libere, o divenute tali in seguito a crolli o demolizioni, non sono edificabili se non in base alle previsioni del P.R.
- 24.8 Nelle zone residenziali A, quando non è obbligatoria la formazione dei P.R., è ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, con un massimo di mq. 20 per unità abitativa, non eccedenti l'altezza al colmo di m. 2,70, per accessori ai fabbricati residenziali esistenti, nel rispetto delle tipologie circostanti.

- 24.9 In tutti gli interventi (ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria) è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, si prescrivono i seguenti materiali o modalità d'intervento:
- a) materiali prescritti:
 - per le coperture: l'uso del coppo o di tegole a canale (portoghesi, olandesi e simili) in laterizio;
 - per i rivestimenti esterni: l'uso del mattone vecchio a vista anche sabbiato e dell'intonaco civile;
 - per i dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiani, ecc.): l'uso di intonaco strollato, di mattone vecchio a vista anche sabbiato, di pietra di tradizione locale non levigata (arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano e Baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;
 - per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno ed imposte in legno pieno e del tipo a persiana;
 - per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno pieno;
 - per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro, del legno e del metallo verniciato;
 - per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata;
 - per le tinteggiature degli intonaci: l'uso di materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terrenove;
 - per le insegne dei negozi è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti, se pregevoli. Le nuove insegne, dovranno di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine, sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensione modeste (max. m. 0,50 x 1,00).
 - b) Recinzioni:
 - possono essere eseguite in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici. Sono vietate le recinzioni in blocchi o pannelli di cemento prefabbricati.
 - c) Aperture delle facciate:
 - è consentito variare le aperture esistenti delle facciate nel disegno e nelle dimensioni ed è pure consentito inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione compositiva ordinata dell'intera facciata e della conservazione in vista di eventuali elementi architettonici di pregio.

ART. 25 – ZONE RESIDENZIALI B (CENTRI ABITATI)

- 25.1 Le zone residenziali B sono soggette a "recupero", senza obbligo ma con facoltà di Piani di recupero (P.R.), aventi caratteristiche di P.E.C.
- 25.2 In assenza di P.R., valgono le norme di cui ai precedenti articoli 24.2-24.4-24.5.
- 25.3 I fabbricati che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 24.6 delle presenti N.T.A., potranno essere oggetto degli interventi previsti in detto articolo e potranno altresì essere demoliti e ricostruiti con egual volume, nel rispetto dei parametri seguenti:
- | | | |
|-----------------|---|--|
| If | = | 1,5 mc./mq. (comprendendo anche la cubatura esistente); |
| Rc | = | 50% (considerando anche l'esistente); |
| H max | = | 2 piani f.t. (7,50 m.); |
| Ds | = | mantenimento degli allineamenti esistenti, oppure arretramento di m.3; |
| Dc | = | art. 23bis.1 |
| Df | = | art. 23bis.3 |
| S _{pp} | = | 1,00 mq ogni 10,00 mc di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'art. 18 della legge n°765 del 6.8.1987 e s.m.i. |

- La concessione potrà essere consentita sia ai proprietari residenti che non residenti, ma, in ogni caso, sarà onerosa.
- 25.4 Le aree libere, o rese libere da crolli o demolizioni, possono essere edificate nel rispetto dei parametri di cui al punto 25.3 precedente.
- 25.5 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle delle classi A-B ed F.
- 25.6 Negli interventi di ristrutturazione edilizia, con operazioni di sopraelevazione e di ampliamento, dovranno essere rispettati i parametri di cui al precedente punto 25.3 tranne che per le distanze Dc e Df che potranno risultare inferiori a quelle di norma, ma che non dovranno, comunque, essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- 25.7 Le distanze minime Dc e Df, di cui al precedente punto 25.3, possono essere uguale a 0 (zero) nei seguenti casi:
- a) quando, fatti salvi i diritti di terzi, si costruisca in aderenza ad un fabbricato preesistente posto a confine sulla proprietà confinante;
 - b) quando proprietari confinanti si accordino per costruire a confine in reciproca aderenza;
 - c) quando le norme relative allo specifico tipo di intervento consentano di risanare e ricostruire fabbricati con l'obbligo o la possibilità di mantenere la posizione planimetrica e l'allineamento rispetto al ciglio stradale preesistente.
- 25.8 Nelle zone residenziali B è ammessa la costruzione a confine di proprietà di bassi fabbricati, con un massimo di mq. 20 per ogni unità abitativa, non eccedenti l'altezza al colmo di m. 2,70, per accessori ai fabbricati residenziali esistenti, nel rispetto delle tipologie circostanti

ART. 26 – ZONE RESIDENZIALI C, C₁ C₂ e C₃ (SVILUPPO E COMPLETAMENTO)

- 26.1 L'edificazione nelle zone di completamento C è ammessa, mediante concessione singola, per i fabbricati aventi destinazione di cui alle classi A-B ed F e nell'osservanza dei seguenti parametri dimensionali:
- | | | |
|-----------------|---|--|
| If | = | 0.60 mc./mq.; |
| Rc | = | 40%; |
| H max | = | 2 piani f.t. (7,50 m.); |
| Ds | = | m. 10 (art. 27 L.R. 56/77); |
| Dc | = | art. 23bis.1 |
| Df | = | art. 23bis.3 |
| S _{pp} | = | 1,00 m ² ogni 10 m ³ di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni. |
| S _{vp} | = | Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m ² di verde. |
-
- | | | |
|---------------------|---|--|
| Zone C ₃ | | |
| If | = | 1mc./mq.; |
| Rc | = | 40%; |
| H max | = | 2 piani f.t. (7,50 m.); |
| Ds | = | m. 10 (art. 27 L.R. 56/77); |
| Dc | = | art. 23bis.1 |
| Df | = | art. 23bis.3 |
| S _{pp} | = | 1,00 m ² ogni 10 m ³ di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni. |
| S _{vp} | = | Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m ² di verde. |

- 26.2 Soppresso.
- 26.3 Dal computo del volume saranno esclusi i bassi fabbricati (accessori, autorimesse), anche costruiti a confine, purché l'altezza fuori terra sia inferiore a m. 1,20 e non coprano più del 5% della area fondiaria.
- 26.4 L'edificazione nella zona residenziale C₁, se non si intende procedere mediante P.E.C. per una diversa distribuzione del verde e delle aree a parcheggio, è ammessa, per i fabbricati aventi esclusivamente destinazione di cui alle classi A e B, mediante concessione convenzionata e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
- It = 0,50 mc./mq.;
 - If = 0.60 mc./mq.;
 - Rc = 40%;
 - H max = 2 piani f.t. (7,50 m.);
 - Ds = m. 10 (art. 27 L.R. 56/77);
 - Dc = art. 23bis.1**
 - Df = art. 23bis.3**
 - S_{pp} = 1,00 m² ogni 10 m³ di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni.
 - S_{vp} = Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m² di verde.
- 26.5 L'edificazione nella zona residenziale di sviluppo C₂, per i fabbricati aventi esclusivamente destinazione di cui alle classi A e B, può avvenire mediante concessione convenzionata e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
- It = 0,50 mc./mq.;
 - If = 0.60 mc./mq.;
 - Rc = 40%;
 - H max = 2 piani f.t. (7,50 m.);
 - Ds = m. 10 (art. 27 L.R. 56/77);
 - Dc = art. 23bis.1**
 - Df = art. 23bis.3**
 - S_{pp} = 1,00 m² ogni 10 m³ di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni.
 - S_{vp} = Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero 40 m² di verde.
- 26.6.1 Il P.E.C. deve essere realizzato contemporaneamente su tutta l'area C₁ indicata nelle tavole di Piano
- 26.6.2 Il P.E.C. dovrà prevedere la cessione gratuita di 18 mq./abitante per spazi pubblici e la formazione di spazi di uso comune agli abitanti insediabili nel P.E.C., oltre a cortili e giardini privati.
- 26.6.3 Le strade interne dovranno avere larghezza non inferiore a m. 10,00, compreso marciapiedi, e saranno dotate di piazzole di volta se a fondo cieco.
- 26.6.4 La superficie per spazi pubblici e quella destinata alla viabilità non sono computabili nel calcolo della superficie fondiaria.
- 26.7 Nelle zone C, C₁ e C₂ e C₃ sono individuate, tav. 7-8.1 di variante di P.R.G.C., delle fasce, della larghezza di m. 3,00, a margine delle strade, da destinare a verde (piantumazione di essenze tipiche della zona di medio e alto fusto) e a parcheggio. Tali aree sono da assoggettare ad uso pubblico e non sono monetizzabili.

- 26.8 Nelle zone C, C₁ C₂ e C₃ è ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, non eccedenti l'altezza di colmo di m. 2,70, per accessori ai fabbricati residenziali realizzati sull'area. I bassi fabbricati saranno esclusi dal computo del volume purché gli stessi non coprano più del 5% dell'area fondiaria. La superficie coperta dei bassi fabbricati che non rientrino nei casi previsti dall'art. 7.3, concorrerà alla determinazione della Sc realizzabile sul lotto interessato e che non potrà quindi essere superiore ai valori specifici di zona.

ART. 27- ZONA PRODUTTIVA D₁ (INDUSTRIALE-ARTIGIANALE)

- 27.1 Si tratta di zona già assoggettata a piano urbanistico attuativo (P.E.C.) individuato dal precedente Piano Regolatore Generale, per la quale il piano stesso è già stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 25.01.1997 e successiva stipula di convenzione in data 23.04.1997 registrata ad Alessandria il 09.05.1997 e con scadenza in data 22.04.2007.

Successivamente alla scadenza del PEC saranno consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia.

27.2 Soppresso

27.3 Soppresso

27.4 Soppresso

27.5 Soppresso

27.6 Soppresso

ART. 27 bis - ZONA PRODUTTIVA D₂ (INDUSTRIALE-ARTIGIANALE)

- 27.1 bis Sono aree già edificate, site lungo la Strada Provinciale della Maddalena, i cui interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Rc max	=	30%;
H max	=	m.10, salvo maggiori altezze rispondenti a comprovate esigenze tecnologiche;
Ds	=	m. 30;
Dc	=	m. 5;
Df	=	m. 10 tra fabbricati di qualsiasi tipo.

- 27.2 bis L'attuazione degli interventi consentiti può avvenire mediante concessione singola.

ART. 28- ZONA PRODUTTIVA D (INDUSTRIALE-COMMERCIALE)

- 28.1 E' l'area ubicata all'incrocio tra le strade provinciali Castelnuovo Scrivia - Molino dei Torti e Nuova Strada Maddalena in cui è localizzato l'impianto di produzione e vendita di di generi di abbigliamento. Essa è individuata nelle tav 7-8.1 della variante al P.R.G.

- 28.2 L'insediamento produttivo-commerciale esistente viene confermato nella sua ubicazione e destinazione d'uso purché siano verificate e vengano congiuntamente attuate le seguenti disposizioni:
- a) deve essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi, funzionali all'insediamento, pari al 20% della superficie fondiaria;
 - b) deve essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi, funzionale all'attività commerciale, pari al 100% della superficie lorda del pavimento della parte di edificio destinato ad uso commerciale; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggio.
- 28.3 Nell'area di cui al precedente punto 28.1 sono consentite operazioni di ampliamento e completamento dell'impianto produttivo e commerciale esistente, per necessità funzionale ed aziendale, fino a coprire il 30% dell'area fondiaria.
- 28.4 Negli interventi di ampliamento o completamento dell'insediamento esistente deve essere assicurata la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi con le modalità previste alle lettere a) e b) del comma 28.2.
- 28.5 Nelle operazioni di ampliamento e completamento consentite devono essere rispettati i seguenti parametri dimensionali:
- | | | |
|--------|---|---|
| Rc max | = | 30% |
| H max | = | m. 10, |
| Ds | = | m. 30; |
| Dc | = | m. 5; |
| Df | = | m. 10 tra fabbricati di qualsiasi tipo. |
- 28.6 E' ammessa la costruzione di abitazioni, limitatamente al proprietario o direttore dell'azienda o custode, nel rispetto dei seguenti parametri:
- | | | |
|-------|---|---|
| H max | = | 2 piani f.t. (m.7.50) |
| Ds | = | m. 30; |
| Dc | = | m. 5; |
| Df | = | m. 10 tra fabbricati di qualsiasi tipo. |
- Inoltre la superficie complessiva coperta, sia dalla residenza che dall'insediamento produttivo-commerciale, non potrà superare il 40% dell'area fondiaria.
- 28.7 L'attuazione degli interventi consentiti può avvenire mediante concessione singola.

ART. 29 – ZONA RURALE E

PREMESSA

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincolo e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.r. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 de "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori o pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della L.r. 56/77.

- 29.1 Nella zona rurale, destinata alle attività agricole e particolarmente a colture specializzate quale l'orticoltura, sono ammesse esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura e funzionali alla conduzione dei fondi, e cioè residenze rurali e fabbricati accessori (classi E ed F).
Le concessioni per nuove edificazioni sono rilasciate unicamente a:
- a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D. Lgs. 18.5.2001 n°228;
 - b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.;

29.1 bis I parametri programmatori dei suddetti insediamenti, sono i seguenti:

- numero massimo di addetti: 6
- rapporto di copertura Rc: come art. 28.3 paragrafo c);
- indice di fabbricazione If: 0,8 mc/mq fondiari;
- altezza H: secondo le necessità tecnologiche;

29.2 Ai sensi dell'art. 25, 6° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone rurali è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola *oppure ad allevamento*; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

29.3 L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Abitazioni rurali

- If = 0,05 mc./mq. in terreni a colture orticole e floricole specializzate;
- If = 0,03 mc./mq. in terreni a colture legnose specializzate;
- If = 0,02 mc./mq. in terreni a seminativo ed a prato permanente;
- If = 0,01 in terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno, conteggiati su non più di 5 ettari per azienda.

In ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di mc. 1.500

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Le richieste di concessione a costruire devono essere accompagnate da documentazione catastale comprovante il tipo di coltura in atto e dalla dichiarazione del tipo di coltura in progetto.

Oltre a quanto già indicato, gli indici parametrici programmatori sono i seguenti:

- indice di fabbricazione del lotto specifico: If = 0,8 mc/mq di area fondiaria;
- rapporto di copertura Rc = come 29.3.c);
- altezza H = m. 7,50;
- Df = m. 10.

Il volume edificabile per le coltivazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, escludendo dal computo i terreni classificati catastalmente come incolti e tenendo conto del volume degli edifici esistenti.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed anche su terreni di Comuni limitrofi.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma precedente del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

b) strutture ed attrezzature rurali

- If = indeterminato
- H = secondo le esigenze;

c) per tutti i fabbricati

Considerando come superficie coperta quella di tutti i fabbricati, residenziali e non, il rapporto di copertura non deve superare i seguenti limiti:

- Rc = 5% dell'intera area asservita;
- Rc = 40% del lotto direttamente interessato;
- Ds = quelle stabilite dal D.P.R. 16.9.1996 n° 610;
- Dc = m. 5;
- Df = m. 10;

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 già previste per le nuove edificazioni.

- 29.4 I fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G., non usati da imprenditori agricoli ai fini della conduzione dei fondi, potranno mantenere la loro destinazione, ma non potranno essere oggetto che di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
Sono altresì ammessi "una tantum" a titolo oneroso, gli interventi di ampliamento, fino al 20% della Slp con un massimo di 70 mq, finalizzati al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e della funzionalità delle abitazioni.
Sarà consentita la realizzazione degli accessori quali rimesse, tettoie e autorimesse con un limite massimo di 90 mq. per ogni unità abitativa, fermi restando gli altri parametri di zona; l'edificazione di tali strutture accessorie avverrà nel lotto asservito e sarà consentita l'edificazione a confine per quei fabbricati la cui altezza al colmo non ecceda i m. 2,70.
- 29.5 Gli edifici rurali, che alla data di adozione della variante di P.R.G. risulteranno abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, possono essere ristrutturati e riutilizzati anche per altre destinazioni, comprese quelle di carattere agrituristico, anche da parte di non imprenditori agricoli.
Potranno altresì essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento "una tantum" fino al 20% del volume con un massimo di 150 mc.
Gli interventi relativi al presente punto 29.5, in quanto non strettamente necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono soggetti a concessione onerosa, indipendentemente dalla qualifica del concessionario.
- 29.6 Ai titolari di abitazione rurali, utilizzate ai fini della conduzione del fondo, può essere concesso, a titolo oneroso, un incremento "una tantum" contenuto entro il 40% del volume esistente alla data di adozione della variante di P.R.G. e con un aumento massimo di 50 mq. di superficie utile netta, quando ciò sia reso necessario da comprovate esigenze familiari.

29.7 *Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi e scuderie ecc. Tali fabbricati non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati, l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma 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 m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.*

** stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate 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.*

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitarne il possibile impatto negativo sul paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

29.8 Nella costruzione di nuove stalle e concimaie ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- a) le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili, sia propri che altrui, e distare da essi non meno di m. 25;
- b) le concimaie, i pozzi neri ed i depositi di materiale di rifiuto devono essere posti a non meno di m. 25 dalle abitazioni, sia proprie che altrui, ed a non meno di m. 50 da serbatoi di acqua potabile.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole deve rispettare la distanza dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

29.9 *Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2.000 mq., previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente paragrafo 28.1, la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 16, altezza all'imposta non superiore a m.2,30. detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante a smalto. I bassi fabbricati saranno esclusi dal computo del volume purché gli stessi non coprano più del 5% del lotto direttamente interessato.*

E' inoltre ammessa la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanza dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

29.10 Località Cascina Valle

La tav. 11 indica gli interventi consentiti ai fabbricati siti in località Cascina Valle. I materiali da utilizzare sono quelli previsti per gli interventi in Zona A – Centro storico e contenuti nell'art. 24.9.

ART. 29 bis – ZONA A VINCOLO SPECIALE EV

- 29 bis.1 Viene individuata un'area di salvaguardia, inedificabile, per eventuali futuri ampliamenti del concentrico.
- 29 bis.2 Sono ammesse attività agricole anche specializzate, quali l'orticoltura, ma non sono ammesse costruzioni di qualunque tipo, anche se connesse con l'agricoltura; sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni altro intervento a carattere edificatorio ivi comprese le recinzioni in muratura. Eventuali recinzioni, in semplice rete metallica, potranno essere autorizzate esclusivamente s titolo precario.
- 29 bis.2 L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- a) edifici residenziali esistenti
sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché la realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici alle abitazioni esistenti alla data di adozione della variante di P.R.G.
Sono altresì ammessi "una tantum" gli interventi di ampliamento, fino al 20% della S_p con un massimo di 70 mq.
 - b) edifici non residenziali esistenti
per gli edifici non residenziali esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 20% della superficie coperta esistente. Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata agli edifici al servizio dell'attività agricola.

ART. 29 ter – ZONA TURISTICO-ATTREZZATA F

- 29 ter.1 L'edificazione in tale zona è soggetta a concessione singola onerosa.
- 29 ter.2 La destinazione propria dell'area è ad attività sportive in genere. Sono altresì ammesse attività ricettive e commerciali. Queste ultime potranno avvenire esclusivamente nei volumi preesistenti; dovranno essere connesse con l'attività turistico-sportiva e nei seguenti limiti:
- capacità ricettività para-alberghiera max 8 camere per 16 posti letto;
 - ristorante: max mq. 300 di superficie utile di calpestio;
 - superficie lorda di pavimento ad uso commerciale: mq. 280
- 29 ter.3 Soppresso
- 29 ter.4 E' prescritto il rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 R_c = 30% della superficie territoriale S_t ;
 D_s = m.10 (art. 27 L.R. 56/77);
 D_c = m. 5
- 29 ter.5 Soppresso

ART. 30 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI

- 30.1 In applicazione dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante al P.R.G. prevede una dotazione di aree per servizi sociali in insediamenti residenziali pari a circa mq. 18 per abitante.
- 30.2 Il dimensionamento delle aree nelle proporzioni previste dal 1° comma dell'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 viene raggiunto attraverso la riconferma delle aree già attualmente destinate a servizi di urbanizzazione secondaria ed al reperimento delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno pregresso e quello indotto dall'incremento demografico previsto.
- 30.3 Le aree per servizi sociali sono individuate nelle tavole di variante di Piano e le relative dimensioni vengono evidenziate nella tabella riportata nella Relazione Illustrativa della variante di P.R.G..

ART. 31 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

- 31.1 Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed in applicazione del D.P.R. n° 610 del 16.9.1996 viene individuata, all'esterno degli insediamenti previsti dalla variante P.R.G., una fascia di rispetto a protezione del nastro stradale, fissata nella misura di m. 30 per la strada provinciale, di m. 20 per le strade comunali e riportata nelle tavole di variante al P.R.G. Negli incroci fra strade di cui anche una sola sia soggetta al rispetto delle distanze di cui al D.P.R. n° 610 del 16.9.1996, si applica la norma di cui all'art. 5 del D.M. n° 1404 del 1.4.1968
- 31.2 I fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione situati alla data di adozione della variante del P.R.G. in fasce di rispetto stradale, potranno essere ampliati "una tantum", per un volume non superiore al 20% del volume preesistente, per motivi di adeguamento igienico e funzionale; gli ampliamenti concessi dovranno avvenire sul lato opposto di quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.
- 31.3 Nelle fasce di rispetto stradale sono unicamente ammesse le seguenti destinazioni: percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici e piste di accesso o svincolo ad insediamenti retrostanti. Sono consentiti, naturalmente, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.
- 31.4 Nelle fasce di rispetto stradale possono essere consentiti, a titolo precario, impianti a servizio della strada quali distributori di carburanti con chioschi e servizi relativi.
- 31.5 Nelle fasce di rispetto stradale possono altresì essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

ART. 32 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

- 32.1 In applicazione dell'art. 27 della L.R. 56/77 viene individuata una zona di rispetto cimiteriale, della profondità di m. 150, come riportata nella tavola di variante di Piano.
- 32.2 Nella zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni. E' solo ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

ART. 33 – FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

- 33.1 Soppresso
- 33.2 Soppresso
- 33.3 Soppresso
- 33.4 CORSI D'ACQUA: iscritti al registro delle acque pubbliche, nonché per tutti i corsi d'acqua naturali il cui alveo è pubblico, è prevista una fascia di rispetto non inferiore a 10 m ai sensi del R.D. 523/04;
- 33.5 CORSI D'ACQUA ARGINATI: è prevista una fascia di rispetto di m 25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- 33.6 CORSI D'ACQUA NON ARGINATI: è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- 33.7 CORSI D'ACQUA NON ARGINATI: è prevista una fascia di rispetto di m 150 a partire dal limite del demanio, ai sensi della L. 431/85;
- 33.8 SCARPATA MORFOLOGICA tra il terrazzo del "Letto d'Esondazione" ed il terrazzo delle "Alluvioni Recenti": in assenza di interventi di contenimento da realizzarsi ad opera dell'ente competente o del privato se preventivamente autorizzato dall'ente stesso, si dovrà considerare una fascia di rispetto di m 10 (a partire dall'orlo del terrazzo), totalmente inedificabile;

ART. 33 bis – ZONA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

- 33 bis.1 Nella località, dove è stato realizzato l'impianto di depurazione del Consorzio di Bonifica del bacino del Torrente Scrivia, è istituita una zona di rispetto avente un raggio di 100 metri, individuata nelle tavole di variante di PRG.
- 33 bis.2 Nella zona di rispetto di cui al precedente punto 33 bis 1 non sono ammesse costruzioni: sono ammesse colture arboree industriali.

ART. 33 ter – ZONA DI RISPETTO DEL POZZO DELL'ACQUEDOTTO COMUNALE

- 33 ter.1 ZONA DI RISPETTO RISTRETTA ED ALLARGATA relative ai pozzi dell'acquedotto comunale di Alzano Scrivia e di Molino dei Torti che parzialmente gravano sul territorio di Alzano. Le coordinate espresse in metri delle figure derivate dalla ridelimitazione delle zone di rispetto, sono depositate presso la sede comunale di Alzano Scrivia;

Di seguito sono elencati i divieti e le attività compatibili con le zone di rispetto, disciplinate nella determinazione della Regione Piemonte:

- nelle zone di rispetto ristretta ed allargata, sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art. 21, comma 5 del D.lgs. n. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- a norma dell'art. 21 comma 6 del D.lgs. n. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni, sono disciplinate le seguenti strutture ed attività:
 - all'interno dell'area di salvaguardia è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali; per quanto riguarda le attività esistenti il Comune di Alzano Scrivia dovrà adeguare il proprio strumento urbanistico con una specifica normativa tecnica di attuazione che disciplini gli interventi edilizi consentiti al fine di favorire la riduzione del potenziale carico inquinante nonché agevolare, ove possibile, la graduale localizzazione delle attività stesse;
 - all'interno della zona di rispetto ristretta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati, a qualsiasi uso destinati; sui fabbricati preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie di legge, la medesima normativa tecnica di attuazione potrà consentire solo gli interventi edilizi di recupero funzionale e di adeguamento igienico-sanitario fermi restando i divieti di cui all'art. 21 comma 5 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
 - all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale;
 - all'interno della zona di rispetto allargata le attività agricole possono essere consentite purché siano praticate in conformità del codice di buona pratica agricola, approvato con il D.M. 19/04/1999. In tal caso il conduttore del fondo comunica al Dipartimento A.R.P.A. competente per territorio e al Comune di Alzano Scrivia, il programma di rotazione agraria indicando le colture che ogni anno dovranno succedersi nel rispetto del codice di buona pratica agricola.

ART. 33 – VINCOLI DERIVANTI DAL P.T.P.

quater

33 quater.1 La variante al P.R.G. recepisce integralmente i contenuti degli articoli del P.T.P. che interessano il territorio del Comune di Alzano Scrivia.

Art. 11.1 (parte) - Zone di interesse archeologico

- Le zone di interesse archeologico sono:

- aree di interesse archeologico
- Prescrizioni che esigono attuazione

Il P.T.P. individua e la pianificazione locale recepisce e definisce puntualmente le varie zone di interesse archeologico.

Per quanto attiene le aree vincolate ex lege 1089/39 e ex lege 431/85, e per le aree a rischio archeologico, gli interventi che modificano il paesaggio, lo stato del sottosuolo ivi compresi cambi di coltura con modifiche delle tecniche agrarie, devono essere sottoposti a preventive autorizzazioni della Soprintendenza.

In particolare si richiama il rispetto, in sede di prima localizzazione delle opere pubbliche, con particolare

riguardo alle opere che interessano il sottosuolo, della C.P.C.M. n° 3763/6 del 20.04.1982.

Il P.T.P. indica e la pianificazione locale definisce di concerto con la competente Soprintendenza Archeologica, le seguenti aree di interesse archeologico:

- 1) centuriazione romana

Nelle aree di interesse archeologico di cui al precedente comma:

- punto 1) la pianificazione locale norma di concerto con la competente Soprintendenza la tutela del reticolato agrario conservatosi ed ancora percepibile sul terreno.

Art. 12 – Strumenti urbanistici sovraordinati

Sono strumenti urbanistici sovraordinati, approvati alla data dell'adozione del P.T.P.:

1. Piano stralcio delle fasce fluviali (L. 183/89)
2. Progetto territoriale operativo del Po

L'approvazione di strumenti urbanistici sovraordinati costituisce automatica variante di adeguamento del P.T.P.

Il P.T.P. indica cartograficamente i sopracitati strumenti urbanistici nella tav. n° 1 "Governo del territorio: vincoli e tutele".

Il segno grafico in cartografia è a titolo indicativo rimandando agli elaborati approvati dagli organi competenti la puntuale definizione a cui la pianificazione locale deve attenersi.

- Direttive

Per quanto attiene la pianificazione dei territori ricadenti in fascia C del vigente Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, la pianificazione locale destina dette aree prevalentemente ad usi agricoli ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Art. 15.3 (parte) – Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette

Sono ambiti di elevato valore paesistico e naturalistico individuati al fine dell'istituzione di nuove aree protette di rilevanza provinciale e/o ampliamenti di aree protette esistenti.

La Provincia promuove l'istituzione di aree protette ai sensi delle Leggi Regionali n° 12/90 e n° 36/92 e la redazione del relativo piano d'area, oppure altre forme di tutela o salvaguardia che potranno essere individuate nell'ambito dell'attivazione di opportuni tavoli di concertazione finalizzati.

Gli ambiti per l'istituzione di nuove aree protette di competenza provinciale sono:

- asta fluviale del Torrente Scrivia

Tali ambiti possono coincidere con aree di elevata qualità paesistico-ambientale soggette ad approfondimento paesistico di competenza provinciale: in tal caso il piano paesistico, o territoriale con valenza paesistica, opportunamente integrato da approfondimenti di carattere naturalistico-ambientale, può costituire piano d'area ai sensi della L.R. 12/90.

- Prescrizioni immediatamente vincolanti
Legge 431/85

- Prescrizioni che esigono attuazione
La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni cartografiche proposte dal P.T.P., e può proporre eventuali modifiche ed integrazioni alla luce di conoscenze di maggior dettaglio.
- Direttive ed indirizzi
Al fine di utilizzare le opportunità di sviluppo legate alla promozione turistica delle aree protette, la pianificazione locale può destinare le zone limitrofe alle suddette aree, ad attività turistico-ricettive, purché compatibili con gli obiettivi di tutela dell'ambiente.
I Comuni singoli o consorziati possono proporre alla Provincia l'istituzione di nuove aree protette.

Art. 21.1 – Aree boscate

- Definizione
Sono aree boscate le aree che, secondo i disposti dell'art. 8 del P.T.R., risultano connotate dalla presenza di boschi con grado di copertura prevalentemente denso (superiore al 50%), quali fustaie, cedui di latifoglie varie, fustaie di conifere.
- Obiettivi
Tutelare e valorizzare l'assetto vegetazionale del territorio.
- Prescrizioni immediatamente vincolanti
Legge 431/85
- Prescrizioni che esigono attuazione
La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni delle aree boscate proposte dal P.T.P. e può modificarle solo previa adeguata documentazione comprovante il reale utilizzo del suolo verificando, inoltre, l'esistenza delle condizioni per l'applicabilità dell'art. 30 – 5° comma della L.R. 56/77.
- Direttive
La pianificazione locale adotta politiche per la valorizzazione, la conservazione e la riqualificazione della superficie boscata, con particolare attenzione al mantenimento delle qualità autoctone o in via di estinzione.
- Indirizzi
La pianificazione locale può indicare, nelle zone limitrofe all'area boscata o per gli edifici all'interno della stessa, le aree e gli immobili idonei ad accogliere, oltre alle attività agricole, anche le attività di tipo turistico-ricettivo, comprese le eventuali opere infrastrutturali oltre a percorsi di fruizione del bosco.

Art. 21.3 – Suoli ad eccellente produttività

- Definizione
Il P.T.P., in attuazione dell'art. 13 del P.T.R., individua i suoli ad eccellente produttività, caratterizzati da elevata fertilità e da notevole capacità d'uso agricolo.
- Obiettivi
Conferma gli usi agricoli dei suoli, specializzati e non, dotati di una elevata capacità produttiva, evitando modificazioni di destinazioni d'uso in grado di ridurne o comprometterne l'efficienza produttiva.
- Prescrizioni che esigono attuazione
La pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni cartografiche delle aree proposte dal P.T.P., e può modificarle e proporre il riclassamento, solo previa adeguata verifica del reale valore agronomico del suolo.
Non sono consentite variazioni di destinazioni d'uso in grado di compromettere o ridurre la capacità produttiva dei suoli.
Categorie di intervento prevalenti (definite dall'art. 4)
 - Conservazione
 - Rinaturalizzazione
 - riqualificazione
- Direttive
La pianificazione locale destina le aree ad usi agricoli ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77
La pianificazione locale nelle aree di pianura, incentiva il mantenimento del reticolo dei rii e fossi colatori, in quanto elementi del sistema di regimazione delle acque e di caratterizzazione del paesaggio.

- Indirizzi
La pianificazione locale può prevedere, in presenza di particolari caratteri paesistici e storico-culturali del territorio, usi turistico-naturalistici da coniugare con gli usi agricoli del suolo.

Art. 21.4 - Suoli a buona produttività

- Definizione
Il P.T.P. in attuazione all'art. 14 del P.T.R., individua i suoli a buona produttività, caratterizzati da buona e media fertilità e con un limitato valore agronomico.
- Obiettivi
Confermare gli usi agricoli nel rispetto degli obiettivi di sviluppo degli ambiti a vocazione omogenea.
- Prescrizioni che esigono attuazione
La Pianificazione locale verifica e definisce le perimetrazioni cartografiche proposte dal P.T.P., può modificarle e proporle il riclassamento, solo previa adeguata verifica del reale valore agronomico del suolo.
Categorie di interventi prevalenti (definite dall'art. 4)
 - Conservazione
 - Rinaturalizzazione
 - Riqualificazione
 - Trasformazione (limitatamente al ridisegno ed alla ricucitura dei tessuti urbani marginali)
- Direttive
La pianificazione locale destina le aree ad usi prevalentemente agricoli ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77
L'inserimento di altre attività deve essere verificato compatibilmente con l'uso agricolo.
La pianificazione locale nelle aree di pianura, incentiva il mantenimento dei rii e fossi colatori, in quanto elementi del sistema di regimazione delle acque e di caratterizzazione del paesaggio.
- Indirizzi
La pianificazione locale può prevedere, in presenza di particolari caratteri paesistici e storico-culturali del territorio, usi turistico-naturalistici da coniugare con gli usi agricoli del suolo.

ART. 33 quinquies – VINCOLI DERIVANTI DAL P.T.O.

33 quinquies.1 La variante al P.R.G. recepisce integralmente i contenuti degli articoli del P.T.O. che interessano il territorio del Comune di Alzano Scrivia.

Art. 1.1 – Efficacia e campo di applicazione

1. Il presente Progetto Territoriale Operativo – in seguito chiamato brevemente Piano - formato ai sensi della L.R. 56/77 e succ. mod., è strumento di specificazione della pianificazione territoriale regionale per la fascia fluviale del Po piemontese. Esso esplica la sua efficacia, anche ai sensi della L. 1497/39, della L. 431/85 e della L.R. 20/89, nei limiti delle leggi statali e regionali vigenti e nei termini in seguito specificati. Nella parte di territorio inclusa nel Sistema di aree protette di cui alla L.R. 28/1990 il complesso degli elaborati costituenti il Piano Territoriale Operativo assume valenza di Piano d'area formato ai sensi della L.R. 22/3.1990 n° 12 e succ. modifiche per le aree protette.
2. Il campo di applicazione è costituito da:
 - a) l'ambito di operatività diretta, formato dalla fascia fluviale vera e propria, come individuata nelle tavole di piano;
 - b) l'ambito di influenza indiretta, formato dai territori dei Comuni interessati, di cui all'allegato elenco e alle tavole di piano.
3. Con riferimento all'ambito di operatività diretta, il Piano detta disposizioni distinte in:
 - Norme di indirizzo: gli indirizzi consistono in disposizioni aventi contenuto non direttamente precettivo, destinate a fornire ai soggetti di pianificazione, sia regionale che locale, orientamenti, criteri, indicazioni, proposte; sono dunque disposizioni di orientamento che lasciano margini di discrezionalità ai pianificatori locali nella loro attuazione.
 - Norme prescrittive: impongono un adeguamento da parte degli altri soggetti della pianificazione sia regionale che locale; consistono, dunque, in disposizioni vincolanti, ma non immediatamente precettive, la cui attuazione esige l'adozione di adeguati strumenti da parte dei pianificatori locali, i quali sono peraltro tenuti a recepire le prescrizioni stesse.
Le norme che assumono valenza prescrittiva sono evidenziate in carattere grassetto.
 - Norme immediatamente prevalenti: consistono in disposizioni vincolanti, relative a sistemi, zone, elementi territoriali individuati dalle tavole di piano o univocamente identificabili anche indipendentemente dal dettaglio cartografico (sulla base delle loro caratteristiche fisiche); esse sono immediatamente precettive, prevalgono sulle disposizioni di qualsiasi strumento urbanistico e sono cogenti anche nei confronti dei soggetti privati.
Per quanto attiene il P.T.O. assumono questa valenza, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 sexies comma 2, in relazione alla necessità di salvaguardia e tutela dei valori ambientali, storico-culturali e paesistici ed in virtù dell'efficacia del Piano ai sensi delle Leggi 1497/39 e 431/85 e della L.R. 20/89 i seguenti articoli normativi: art. 2.4 comma 1; art. 2.5 comma 7; art. 2.6 comma 6; art. 3.3 comma 1; art. 3.7.1 comma 4; art. 3.7.2 comma 1, comma 2, comma 3, comma 4; art. 3.7.4 comma 5; art. 3.10 comma 2; art. 3.12; art. 4.1 comma 3, comma 4, comma 5; art. 4.1.3.
4. Nell'ambito di influenza indiretta, il Piano definisce indirizzi generali di tutela ambientale e individua specifiche connessioni e interdipendenze, con riguardo alla tutela e valorizzazione delle risorse fluviali, alla loro accessibilità e fruibilità, che dovranno esplicitamente essere considerate nella pianificazione e nella gestione urbanistica e territoriale degli enti interessati.

5. In sede di formazione e revisione degli strumenti urbanistici comunali e dei piani di settore regionali e locali, devono essere recepiti gli obiettivi, le opzioni di fondo, e gli indirizzi indicati dal presente Piano sia per l'ambito di operatività diretta che per quello di influenza indiretta. L'applicazione dei criteri e degli indirizzi fissati dal piano potrà dar luogo, nei suddetti strumenti, a soluzioni anche parzialmente diverse da quelle da esso proposte, qualora ciò sia necessario per perseguire gli obiettivi specifici dei singoli piani, purché:

- a) Si rispettino le finalità, gli obiettivi e le opzioni di fondo del Piano;
- b) Si salvaguardino le risorse e le aree protette o comunque di particolare pregio, indicate dal Piano, anche alla luce delle segnalazioni dei sistemi di monitoraggio delle condizioni ambientali;
- c) Si motivino adeguatamente le modifiche proposte, anche alla luce di opportuni approfondimenti analitici e valutativi.

In particolare la ridefinizione dei confini delle zone U individuate dal presente Piano è consentita limitatamente:

- All'accorpamento dei singoli lotti edificati ad esse contigui;
- A porzioni di territorio ad esse confinanti, in recepimento delle indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del presente Piano;
- A porzioni di territorio ad esse confinanti destinate ad opere pubbliche;
- Alle aree di completamento così come definite dall'art. 91 quinquies della L.R. 56/77 previste nelle varianti di P.R.G.C. vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del presente Piano;
- Alle aree di nuovo impianto ad esse confinanti previste negli strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data di approvazione del presente Piano, purché esterne al territorio incluso nel sistema di aree protette di cui alla L.R. 28/90 se specificatamente motivate sia sotto il profilo dei costi insediativi e di urbanizzazione, sia sotto il profilo della qualità del paesaggio.

Ove tale recepimento venga ad interessare aree all'interno della F.P.F. o aree isolate dal contesto edificato, l'Amministrazione dovrà procedere all'adeguamento dello strumento urbanistico attraverso lo stralcio delle previsioni non realizzate e, per le parti già esistenti, all'adeguamento alla normativa di zona prevista dal presente Piano.

Art. 3.3 (parte) Aree ed elementi di interesse naturalistico

2. Nelle tavole di Piano sono individuati i "corridoi ecologici" aventi la funzione di connettere gli habitat naturali creando "reti ecologiche" che favoriscano i movimenti di migrazione e dispersione della flora e della fauna, evitando e riducendo i fenomeni di frammentazione ed isolamento. Tali corridoi sono rappresentati da: la fascia naturale (acque correnti, greti, vegetazione ripariale e spondale) del Po, esternamente alle zone di tipo N; le fasce naturali dei principali affluenti, esternamente alle zone di tipo N; le connessioni naturali e seminaturali delle zone di tipo N con particolare emergenze naturalistiche della pianura con i boschi collinari (anche se esterni all'ambito di operatività diretta) maggiormente significativi dal punto di vista ecologico. In sede di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali le Amministrazioni locali dovranno individuare e delimitare l'estensione dei suddetti corridoi ecologici in modo da salvaguardarne e, ove necessario, ricostruirne l'integrità e la continuità, escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriera o comunque intercettarne o interromperne o mutilarne la funzionalità.

La rete dei corridoi ecologici di cui al comma 2 è integrata dal "reticolo ecologico minore" individuato nelle tavole di Piano, formato dai fossi, corsi irrigui, siepi ed alberate ed altri elementi di connessione ecologica e paesistica. Tale reticolo costituisce trama di riferimento per gli interventi di rinaturalizzazione di cui ai provvedimenti di politica agraria. Gli interventi ammessi di sistemazione agraria, di miglioramento fondiario, di infrastrutturazione ed edificazione devono rispettare la continuità, la tipologia, la densità e le caratteristiche di impianto del reticolo ecologico minore.

Art. 3.7 (parte) Aree ed elementi di specifico interesse storico, artistico, culturale e paesaggistico

1. Il Piano promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico-culturale della fascia fluviale e delle sue relazioni con il contesto culturale, ambientale e paesaggistico. A tal fine disciplina gli usi e le modalità d'intervento, con riferimento alle seguenti categorie:
 - 1) le aree interessate da insediamenti urbani e nuclei minori di valore storico, artistico, documentario od ambientale, con le relative pertinenze storiche e paesaggistiche;
 - 2) i monumenti, gli edifici civili e rurali ed i manufatti aventi valore storico, artistico, documentario od ambientale, singoli o costituenti sistema, con le relative pertinenze storiche e paesaggistiche;
 - 3) le aree archeologiche;
 - 4) le aree e gli elementi di specifico interesse paesistico-ambientale.

Art. 3.7.4 (parte) Aree ed elementi di specifico interesse paesaggistico-ambientale

2. I percorsi stradali individuati dal Piano come percorsi storici sono tutelati in quanto segni della rete infrastrutturale dell'assetto territoriale storico; per essi non sono ammessi interventi di ampliamento o di rettifica, salvo per quelli coincidenti con strade comunali importanti, statali o provinciali, di collegamento veicolare, nel qual caso tali interventi possono essere ammessi per l'eliminazione di gravi situazioni di pericolo o di disagio, nell'ambito di progetti esecutivi corredati dagli studi di verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 4.2 e previo parere favorevole dell'ente di gestione. In tutti gli altri casi, ivi comprese le tratte dimesse per motivi di tracciato, devono essere attuati interventi di restauro e recupero delle strutture, di valorizzazione dei tracciati tramite modeste sistemazioni volte all'eliminazione degli impatti visivi o alla ricostituzione dei riferimenti ai beni culturali ed alle emergenze naturalistiche o paesaggistiche, o all'integrazione con i percorsi di fruizione previsti dal Piano. E' tassativamente vietato procedere all'asfaltatura dei tracciati non ancora asfaltati. Sono in edificabili le aree comprese in una fascia di rispetto di metri 50 dal ciglio per ogni lato al di fuori del centro edificato.

Art. 3.8 (parte) Strade, percorsi e circuiti d'accesso e di fruizione

1. Il Piano individua, ai fini della fruizione della fascia fluviale, una rete di strade e percorsi costituita, oltre che dalle aste ferroviarie ed autostradali, da:
 - a) Gli assi portanti dell'accessibilità alla fascia e di connessione col sistema della grande viabilità regionale (strade statali e provinciali);
 - b) I principali percorsi di connessione secondari e d'accessibilità al fiume (strade provinciali e comunali con funzione prevalentemente locale);
 - c) I principali attestamenti del sistema di accessibilità fluviale dal contesto regionale, veicolare o plurimodali;
 - d) I percorsi di fruizione interni alla fascia (strade agricole, d'argine, sentieri e viottoli e connessioni ciclopedonali fra le sponde) organizzati a partire dagli attestamenti.

Costituiscono altresì nodi della suddetta rete i caselli autostradali, le stazioni ferroviarie, i centri abitati ed i nodi di intersezione stradale presenti nella "fascia allargata", rilevanti ai fini dell'accessibilità alla fascia fluviale.

2. Valgono per le suddette categorie i seguenti indirizzi d'intervento:
 - Per le strade sub a), realizzazione di piste ciclabili affiancate o protette, formazione o ricostituzione di alberate, con particolare riguardo alla realizzazione di paesaggi ciclopedonali sui ponti;
 - Per le strade sub b), realizzazione di percorsi ciclopedonali affiancati, alberati ovunque possibile;
 - Per gli attestamenti del sistema d'accessibilità sub c), realizzazione o potenziamento di parcheggi ed attrezzature di servizio per la fruizione turistica e socioculturale del fiume, compatibili con i caratteri dei siti e delle risorse, ubicati e dimensionati in modo da favorire una equilibrata distribuzione dei flussi ed una riduzione degli effetti di sovraccarico ambientale;
 - Per i percorsi sub d), modesti interventi di completamento ed adeguamento per utilizzazione esclusivamente ciclopedonale od equestre, fatta salva la percorribilità per mezzi di soccorso od uso agricolo; nuovi interventi sono previsti, in funzione del riequilibrio nella distribuzione dei flussi e dei carichi turistico-ricreativi, solo se individuati nelle Schede Progettuali e nei relativi Schemi grafici illustrativi e negli altri strumenti di cui al titolo seguente.

3. Le Schede Progettuali ed i relativi Schemi grafici illustrativi di cui all'art. 4.1 e gli altri strumenti attuativi di cui al titolo seguente, individuano inoltre particolari circuiti di fruizione turistica a carattere tematico, appoggiati alla rete di strade e percorsi di cui sopra, orientati rispettivamente a:

- a) La fruizione di sistemi culturali-ambientali;
- c) La fruizione naturalistica;
- d) La fruizione del paesaggio

Nelle aree inserite nel Sistema delle aree protette, le modalità di trasporto per le diverse tratte (auto, moto, bicicletta, imbarcazioni, cavallo, piedi,...) saranno disciplinate ai sensi dell'art. 28 della L.R. 12/90.

4. L'ente di gestione del Parco dovrà altresì definire e/o attuare gli interventi necessari per l'attivazione dei circuiti, quali:
- Segnaletica ed edicole informative relative ai circuiti ed agli elementi di interesse;
 - Nodi di interscambio tra i mezzi di trasporto utilizzabili (auto/bici, bici/barca, auto/barca, ecc...);
 - Completamenti o nuova costruzione di tratti di strada;
 - Traghettoni individuati dal piano e/o altre connessioni ciclopedonali tra le sponde;
 - Eliminazione di ostacoli e superamento di barriere alla navigazione turistica o alla circolazione.

ART. 34 – ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO O FORESTALE

- 34.1 Il Comune non risulta incluso nell'elenco di quelli sottoposti al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.

ART. 34 bis – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

- 34bis.1 CLASSE III indifferenziata

Sono porzioni di territorio non edificate o con presenza di edifici isolati dove, a causa delle condizioni di potenziale pericolosità, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati, con il supporto di indagini geologiche, geotecniche, idrauliche, ecc., ad individuare eventuali situazioni locali a diversa pericolosità e la conseguente perimetrazione di aree da inserire in classi di minor pericolo. Tale procedura potrà essere attuata solo tramite variante di Piano Regolatore.

Tipologie di intervento edilizio ammesse per edifici isolati
(art. 13 L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m. – Circ. P.G.R. Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04.1984)

- Demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Ulteriori interventi ammessi
(art. 25 e 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.)

- Opere di nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente sono ammesse esclusivamente per le attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, a seguito di Studi Geologici e Geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità geomorfologica ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- per gli edifici ad uso civile è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali come ad esempio box, tettoie, ecc., solo a seguito di adeguati Studi Geologici e Geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità geomorfologica ed a prescrivere accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- per la sopraelevazione di edifici esistenti, dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture attraverso adeguati Studi Geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, oltre al rispetto dei parametri urbanistici vigenti;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 sue modifiche ed integrazioni

Prescrizioni

Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione dovranno essere realizzati ai sensi del D.M.L.P. 11 marzo 1988, previo Studio Geologico e Geotecnico; preventiva ed accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (fossi), secondo modalità esecutive indicate in apposito Studio Geologico-idrogeologico, anche con la partecipazione di più soggetti privati e sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale.

34 bis.2

CLASSE III A

Per queste aree inserite nella Fascia C dal P.A.I. e sottoposte da parte della Provincia di Alessandria allo studio idraulico in corso di elaborazione, si ritiene possa essere applicata in parte la Normativa prevista dal P.A.I. per la Fascia A (art. 20) e la Fascia B (art. 30), oltre agli interventi di seguito descritti:

TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE PER EDIFICI ISOLATI

(art. 13 L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m. - Circ. P.G.R. Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04. 1984)

- Demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI

(art. 25 e 31 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m. – art. 29, 30 e 38 delle N.d.A. del P.A.I.)

Parte dell'Art. 29 Fascia di deflusso della piena (Fascia A):

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
 - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
 - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
2. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
 3. 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.

Parte dell'Art. 30 Fascia di esondazione (Fascia B)

- 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.
1. 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.

Saranno inoltre ammessi:

- opere di nuova edificazione esclusivamente per le attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, a seguito di Studi Geologici e Geotecnici nel rispetto del D.M. 11/03/88, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere adeguati accorgimenti tecnici;
- per gli edifici ad uso civile è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali come ad esempio box, tettoie, ecc., solo a seguito di Studi Geologici e Geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere adeguati accorgimenti tecnici;
- per la sopraelevazione di edifici esistenti, dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture, attraverso l'elaborazione di adeguati studi geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici vigenti;
- la realizzazione di ambienti interrati o seminterrati agibili, con esclusione di utilizzo ai fini abitativi, sarà possibile solo a seguito di mirate indagini geologiche-idrogeologiche-idrauliche che dimostrino la compatibilità con la piena di riferimento e la soggiacenza della falda;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 sue modifiche ed integrazioni ed all'art. 38 delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato:

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.
2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.
3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

PRESCRIZIONI

- Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione dovranno essere realizzati ai sensi del D.M.L.P. 11 marzo 1988, previo Studio Geologico e Geotecnico;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota compatibile con la piena di riferimento da determinare sulla base dei livelli considerati dall'Autorità di Bacino per l'elaborazione del P.A.I. e successivamente sulle risultanze dello studio idraulico della Provincia;
- per le porzioni di edifici poste al di sotto del piano di campagna ed oggetto di ristrutturazione, è ammessa l'agibilità dei locali per uso autorimessa, locale di sgombero, cantina, ecc., di esclusivo utilizzo familiare, mentre sono vietate le destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone;
- gli impianti tecnologici oggetto di sostituzione o nuova installazione, dovranno essere posizionati in locali posti al di sopra del piano di campagna;
- preventiva ed accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (fossi), secondo modalità esecutive indicate in apposito Studio Geologico-idrogeologico, da effettuarsi anche con la partecipazione di più soggetti privati, ma sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
- la scarpata che separa il "Letto d'Esondazione" dalle "Alluvioni Recenti", dovrà presentare una fascia di rispetto di 10 m totalmente inedificabile, a partire dall'orlo del terrazzo; per gli eventuali edifici esistenti ivi ricadenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- LOCALITÀ CASCINA VALLE: per le porzioni di territorio inserite in classe IIIA della zona denominata Cascina Valle, oltre alle prescrizioni sopra elencate, se non esplicitamente vietate, sarà necessario considerare le seguenti specifiche:
 - vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati;
 - le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
 - gli impianti tecnologici di nuova installazione dovranno essere posizionati in locali posti al di sopra del piano di campagna, ad una quota compatibile con la piena di riferimento da determinare sulla base dei livelli considerati dall'Autorità di Bacino per l'elaborazione del P.A.I. e successivamente sulle risultanze dello studio idraulico della Provincia di Alessandria;
 - divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza continuativa di addetti o pubblico.

34 bis.3

CLASSE IIIA₁

In questa Classe rientrano le aree ubicate sul terrazzo del Letto d'Esondazione, caratterizzate da pericolosità geomorfologica medio-alta, alle quali sarà applicata la Normativa prevista per la Fascia A del P.A.I.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE PER EDIFICI ISOLATI

(art. 13 L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m. - Circ. P.G.R. Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04. 1984)

- Demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI

(art. 25 e 31 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m. – artt. 29, 38 e 39 delle N.d.A. del P.A.I.)

Art. 29 Fascia di deflusso della piena (Fascia A):

1. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- 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 successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

2. Sono per contro consentiti:
- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
 - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - c) le 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;
 - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
 - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
 - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
 - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
 - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - l) 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;
 - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
3. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 39 (parte) 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

SOLO A SEGUITO DELLA SUDETTA CERTIFICAZIONE, PER I TERRITORI ESTERNI ALLA FASCIA A ED ALLA PERIMETRAZIONE Ee, SI APPLICHERÀ LA SPECIFICA NORMATIVA ESPOSTA NEI SUCCESSIVI PARAGRAFI.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE PER EDIFICI ISOLATI

(art. 13 L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m. - Circ. P.G.R. Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04.1984)

- Demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI

(art. 25 e 31 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m. – artt. 9, 30 e 38 delle N.d.A. del P.A.I.)

Art. 9 (parte). Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

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 culturali, 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.
7. 6bis. Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

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.

Art. 30 (parte) Fascia di esondazione (Fascia B)

- 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.

Saranno inoltre ammessi:

- opere di nuova edificazione esclusivamente per le attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, a seguito di Studi Geologici e Geotecnici nel rispetto del D.M. 11/03/88, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità ed a prescrivere adeguati accorgimenti tecnici;
- per eventuali edifici isolati, sarà possibile realizzare opere di sopraelevazione con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio (Art. 39

comma 4 punto b). Dovrà essere valutata l' idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture, attraverso l'elaborazione di adeguati studi geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici vigenti;

- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 sue modifiche ed integrazioni ed all'art. 38 delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato:

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.
2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.
3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

PRESCRIZIONI

- Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione dovranno essere realizzati ai sensi del D.M.L.P. 11 marzo 1988, previo Studio Geologico e Geotecnico;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che implicino la presenza continuativa di persone, dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare preventivamente con una valutazione del rischio idraulico che definisca puntualmente la quota di riferimento, mediante indagini geologiche-idrauliche che potranno essere effettuate dal soggetto attuatore dell'opera o tramite iniziativa pubblica;
- vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- per le porzioni di edifici esistenti, poste al di sotto del piano di campagna ed oggetto di ristrutturazione, è ammessa l'agibilità dei locali per uso autorimessa, locale di sgombero, cantina, ecc., di esclusivo utilizzo familiare, mentre sono vietate le destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone;
- la messa in opera o la sostituzione di impianti tecnologici dovrà avvenire in locali posti al di sopra del piano di campagna e ad una quota compatibile con la piena di riferimento;

- preventiva ed accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (fossi), secondo modalità esecutive indicate in apposito Studio Geologico-idrogeologico, anche con la partecipazione di più soggetti privati e sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
- vietate le discariche di rifiuti di qualsiasi tipologia.

34 bis.4

CLASSE IIIB

L'edificazione è subordinata alla definizione e realizzazione di un programma di interventi a cura dell'Amministrazione Comunale, volto a definire le opere necessarie a mitigare i modesti effetti connessi alle linee di drenaggio superficiali, mediante una preventiva ed accurata regimazione delle acque di precipitazione, secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico e sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE

(art. 13 L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m. - Circ. P.G.R. Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04.1984)

- Demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- completamento.

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI

(art. 25 e 31 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.)

- opere di nuova edificazione a seguito della realizzazione delle opere necessarie a mitigare i modesti effetti connessi alle linee di drenaggio superficiali, mediante preventiva ed accurata regimazione delle acque di precipitazione, secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico e sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
- sopraelevazione di edifici esistenti, dovrà essere preceduta dalla valutazione dell'idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture, attraverso l'elaborazione di adeguati studi geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici vigenti;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.

PRESCRIZIONI

- Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione dovranno essere realizzati ai sensi del D.M.L.P. 11 marzo 1988, previo Studio Geologico e Geotecnico;
- la realizzazione di ambienti interrati o seminterrati per i quali sarà ammessa l'agibilità dei locali per uso autorimessa, locale di sgombero, cantina, ecc., di esclusivo utilizzo familiare, mentre saranno vietate le destinazioni d'uso che comportino la presenza continuativa di persone, sarà possibile solo a seguito di mirate indagini geologiche-idrogeologiche-idrauliche che dimostrino la compatibilità con la soggiacenza della falda e la piena di riferimento da determinare sulla base dei livelli considerati dall'Autorità di Bacino per l'elaborazione del P.A.I. e successivamente sulle risultanze dello studio idraulico della Provincia di Alessandria;
- per le porzioni di edifici esistenti, poste al di sotto del piano di campagna ed oggetto di ristrutturazione, è ammessa l'agibilità dei locali per uso autorimessa, locale di sgombero, cantina, ecc., di esclusivo utilizzo familiare, mentre sono vietate le destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone;
- la messa in opera o la sostituzione di impianti tecnologici dovrà avvenire in locali posti al di sopra del piano di campagna e ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- in assenza di adeguate opere di contenimento della scarpata che separa il "Letto d'Esondazione" dalle "Alluvioni Recenti", che non potranno essere realizzate dal privato, se non preventivamente autorizzato dall'Ente competente, sarà da considerarsi totalmente inedificabile la fascia di rispetto di 10 m (a partire dal limite del terrazzo); per gli eventuali edifici esistenti ivi ricadenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- preventiva ed accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (fossi), secondo modalità esecutive indicate in apposito Studio Geologico-idrogeologico, anche con la partecipazione di più soggetti privati e sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;

LOCALITA' CASCINA VALLE: indica i pochi fabbricati siti sul terrazzo superiore del "Letto d'Esondazione", caratterizzato da quote del piano di campagna inferiori rispetto alle restanti aree inserite nella Classe IIIB. In questa porzione di territorio non si potranno realizzare nuove unità abitative e saranno ammessi esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

PRESCRIZIONI:

- Tutti gli interventi di ampliamento e sopraelevazione dovranno essere realizzati ai sensi del D.M.L.P. 11 marzo 1988, previo Studio Geologico e Geotecnico;
- vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- per le porzioni di edifici esistenti, poste al di sotto del piano di campagna ed oggetto di ristrutturazione, è ammessa l'agibilità dei locali per uso autorimessa, locale di sgombero, cantina, ecc., di esclusivo utilizzo familiare, mentre sono vietate le destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- gli impianti tecnologici di nuova installazione dovranno essere posizionati in locali posti al di sopra del piano di campagna, ad una quota compatibile con la piena di riferimento da determinare sulla base dei livelli considerati dall'Autorità di Bacino per l'elaborazione del P.A.I. e successivamente sulle risultanze dello studio idraulico della Provincia di Alessandria;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua;
- preventiva ed accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (fossi), secondo modalità esecutive indicate in apposito Studio Geologico-idrogeologico, anche con la partecipazione di più soggetti privati e sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
- vietate le discariche di rifiuti di qualsiasi tipologia.

34 bis.5

CLASSE IIIB₁

Comprende piccole porzioni di territorio edificate site nell'isola amministrativa (Fascia C del P.S.F.F.), caratterizzate da pericolosità geomorfologica medio-alta, che implicano interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente, rappresentati in questa zona dalla sistemazione e dal collaudo del tratto di argine a monte della Frazione di Alzano.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE

(art. 13 L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m. - Circ. P.G.R. Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04.1984)

- Demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI

(art. 25 e 31 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.)

- Opere di nuova edificazione a seguito della certificazione di avvenuto collaudo dell'argine e di interventi preventivi di regimazione delle acque superficiali di precipitazione;
- in assenza della certificazione dell'avvenuto collaudo dell'argine, per gli edifici esistenti e compatibilmente con i parametri urbanistici, sarà possibile realizzare opere di sopraelevazione con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio (Art. 39 comma 4 punto b) ed a seguito di valutazioni d'idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture, attraverso adeguati studi geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 38 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.

PRESCRIZIONI

- Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione dovranno essere realizzati ai sensi del D.M.L.P. 11 marzo 1988, previo Studio Geologico e Geotecnico;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare preventivamente con una valutazione del rischio idraulico, redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o tramite iniziativa pubblica; in questo caso dovranno essere considerati ambiti omogenei di indagine;
- vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati;
- per le porzioni di edifici esistenti, poste al di sotto del piano di campagna ed oggetto di ristrutturazione, è ammessa l'agibilità dei locali per uso autorimessa, locale di sgombero, cantina, ecc., di esclusivo utilizzo familiare, mentre sono vietate le destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone;
- gli impianti tecnologici di nuova installazione dovranno essere posizionati in locali posti al di sopra del piano di campagna, ad una quota compatibile con la piena di riferimento da determinare sulla base dei livelli considerati dall'Autorità di Bacino per l'elaborazione del P.A.I. e successivamente sulle risultanze dello studio idraulico della Provincia di Alessandria;
- preventiva ed accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (fossi), secondo modalità esecutive indicate in apposito Studio Geologico-idrogeologico, anche con la partecipazione di più soggetti privati e sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
- vietate le discariche di rifiuti di qualsiasi tipologia.

VINCOLI E ZONE DI RISPETTO

- CORSI D'ACQUA: iscritti al registro delle acque pubbliche, nonché per tutti i corsi d'acqua naturali il cui alveo è pubblico, è prevista una fascia di rispetto non inferiore a 10 m ai sensi del R.D. 523/04;
- CORSI D'ACQUA ARGINATI: è prevista una fascia di rispetto di m 25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- CORSI D'ACQUA NON ARGINATI: è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;
- CORSI D'ACQUA NON ARGINATI: è prevista una fascia di rispetto di m 150 a partire dal limite del demanio, ai sensi della L. 431/85;
- SCARPATA MORFOLOGICA tra il terrazzo del "Letto d'Esondazione" ed il terrazzo delle "Alluvioni Recenti": in assenza di interventi di contenimento da realizzarsi ad opera dell'ente competente o del privato se preventivamente autorizzato dall'ente stesso, si dovrà considerare una fascia di rispetto di m 10 (a partire dall'orlo del terrazzo), totalmente inedificabile;

TITOLO VII

NORME SPECIALI

ART. 35 – FORMAZIONE DI STRADE PRIVATE

- 35.1 E' vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione della Amministrazione Comunale.
- 35.2 La loro larghezza non può essere inferiore a m. 7. Nel caso di strade a fondo cieco deve essere previsto all'estremità uno slargo sufficiente a potervi inscrivere un cerchio del diametro di m. 15 al netto di marciapiedi.
- 35.3 E' vietato l'apertura di una strada in un'area inedificata se non inserita in un P.E.C.; è permessa solo nel caso debba servire ad edifici già esistenti.

ART. 36 – ACCESSI AD AUTORIMESSE PRIVATE

- 36.1 Le autorimesse private non potranno avere accesso diretto su spazi pubblici o comunque aperti al pubblico passo.
- 36.2 Le eventuali rampe di accesso e di uscita a/da autorimesse o parcheggi posti ad una quota diversa da quella stradale dovranno iniziare/aver termine a non meno di m.5 dal filo di fabbrica o di recinzione.

ART. 37 – RECINZIONI

- 37.1 Le recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a m. 2,50 ed essere costituite, di regola, verso spazi pubblici, da un muretto di zoccolatura alto non più di m. 0,80 con soprastante cancellata, rete metallica o simili.
- 37.2 Nelle zone residenziali, sui confini interni, saranno tollerate recinzioni di tipo non trasparente, ma eseguite con materiali tipici della zona.
- 37.3 Saranno ammesse recinzioni non trasparenti nelle aree degli impianti industriali e nelle zone agricole. Nelle zone rurali E non potranno essere realizzate recinzioni in lastre o blocchi di cemento.
- 37.4 Nelle sole zone EV sono ammessi i tipi di recinzione secondo le disposizioni proprie di zona.
- 37.5 ***In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio d'esondazione, anche di bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbono costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.***

ART. 38 – COSTRUZIONI IN ZONE IMPROPRIE

- 38.1 Nelle norme specifiche di zona sono previsti gli interventi consentiti su costruzioni site alla data di adozione della variante al P.R.G. in zone improprie, cioè in zone nelle quali la destinazione prevista è in contrasto con quella in atto.

- 38.2 Il fine precipuo delle norme è quello di consentire il mantenimento delle destinazioni d'uso di tali edifici, la loro conservazione e, quando sia motivato da esigenze aziendali, il loro adeguamento funzionale e dimensionale.
- 38.3 Gli interventi di cui al punto precedente potranno essere consentiti per una sola volta e non potranno avere per oggetto stalle, concimaie e simili nelle zone A – B e C.

ART. 39 – NORME AGGIUNTIVE

- 39.1 I fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti del loro volume o superficie coperta dovranno, in caso di possibile ricostruzione, rispettare tutte le norme della variante di P.R.G.
- 39.2 Ogni nuovo fabbricato dovrà essere corredato dalla superficie necessaria per giustificare il suo volume e superficie coperta conformemente alle prescrizioni della variante di P.R.G.
Non è ammesso che tale superficie provenga:
- a) da acquisizioni che riducono la superficie necessaria al volume o superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti in altra proprietà;
 - b) da frazionamenti che riducono la superficie necessaria al volume o superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;
 - c) da aree a diversa destinazione od assoggettate a diverso tipo di intervento.

ART. 40 – SALVAGUARDIA

- 40.1 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione della variante di P.R.G. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, secondo comma, della L.R. 56/77.

ART. 41 – ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE DI P.R.G.

- 41.1 Ai sensi del comma 13 dell'art. 15 della L.R. 56/77, la variante di P.R.G. entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

ART. 42 – NORME TRANSITORIE E FINALI

- 42.1 Si fa riferimento, per quanto non previsto nelle presenti norme, alla legislazione vigente in materia.
- 42.2 L'entrata in vigore della variante di P.R.G. comporta la decadenza delle norme di Regolamenti Comunali in contrasto con esso.
- 42.3 L'entrata in vigore della variante di P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con essa salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

ART. 43 – AGGIORNAMENTI

- 43.1 La variante di P.R.G. sarà soggetta a revisione ed aggiornamento per adeguarla, nei modi di legge, ai Piani Territoriali Provinciali, Regionali e Comprensoriali allorchè questi subiranno modificazioni.

ART. 44 – CRITERI DI APPLICAZIONE DELLE NORME

- 44.1 Ai fini dell'applicazione dei parametri dimensionali, ed in genere di tutte le norme generali e specifiche che disciplinano gli interventi riguardanti fabbricati esistenti o di nuova edificazione esposte negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, vanno rispettati i seguenti criteri:
- il riferimento è sempre alla situazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare di variante del P.R.G., senza tener in alcun conto eventuali modifiche intervenute successivamente (cambi di proprietà, cambi di destinazione, frazionamenti, ecc...);
 - qualora esistano e siano accertati contrasti tra la rappresentazione cartografica, desunta da quella catastale, e la situazione reale esistente, alla data di adozione della variante di P.R.G., nel caso che la prima non coincidesse con la seconda, sia per quanto concerne la consistenza, che i confini di proprietà, che la destinazione d'uso, la situazione reale prevale su quella rappresentata in cartografia, purché venga dimostrato da idonea documentazione (titolo di proprietà, fotografie, rilievi, ecc...).

INDICE DELLE NORME

TITOLO	I	- DISPOSIZIONI GENERALI
Art.	1	- Applicazione del Piano
Art.	2	- Attuazione del Piano
Art.	3	- Concessione ed autorizzazione
Art.	4	- Condizioni per il rilascio di concessioni
Art.	5	- Piani esecutivi
Art.	6	- Gestione del Piano
TITOLO	II	- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
Art.	7	- Definizioni
Art.	8	- Opere di urbanizzazione
TITOLO	III	- DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO
Art.	9	- Classi di destinazione d'uso
TITOLO	IV	- TIPI DI INTERVENTO
Art.	10	- Tipi di intervento
Art.	11	- Manutenzione ordinaria
Art.	12	- Manutenzione straordinaria
Art.	13	- Restauro e risanamento conservativo
Art.	14	- Ristrutturazione edilizia
Art.	14 bis	- Ristrutturazione urbanistica
Art.	15	- Demolizione con ricostruzione
Art.	16	- Completamento
Art.	16 bis	- Demolizione senza ricostruzione
Art.	16 ter	- Nuovo impianto
Art.	16 quater	- Mutamento di destinazione d'uso
TITOLO	V	- AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE
Art.	17	- Azzonamento
Art.	18	- Zone residenziali A
Art.	19	- Zone residenziali B
Art.	20	- Zone residenziali C
Art.	21	- Zone produttive D
Art.	22	- Zone rurali E
Art.	22 bis	- Zona turistico-attrezzata F
Art.	22 ter	- Zone a vincolo speciale EV
Art.	23	- Aree per servizi ed attrezzature sociali SP
TITOLO	VI	- NORME SPECIFICHE DI ZONA
Art.	23bis	- Distanze
Art.	24	- Zone residenziali A (centri storici)
Art.	25	- Zone residenziali B (centri abitati)
Art.	26	- Zone residenziali C, C ₁ , C ₂ e C ₃ (sviluppo e completamento)
Art.	27	- Zona produttiva D ₁ * (industriale, artigianale)
Art.	27 bis	- Zona produttiva D ₂ (industriale, artigianale)
Art.	28	- Zona produttiva D (industriale, commerciale)

Art.	29	- Zona rurale E
Art.	29 bis	- Zona a vincolo speciale EV
Art.	29 ter	- Zona turistico attrezzata F
Art.	30	- Aree per servizi ed attrezzature sociali
Art.	31	- Fasce di rispetto stradale
Art.	32	- Fasce di rispetto cimiteriale
Art.	33	- Fasce di rispetto fluviale
Art.	33 bis	- Zona di rispetto dell'impianto di depurazione
Art.	33 ter	- Zona di rispetto del pozzo dell'acquedotto comunale
Art.	33 quater	- Vincoli derivanti dal P.T.P.
Art.	33 quinquies	- Vincoli derivanti dal P.T.O.
Art.	34	- Zone soggette a vincolo idrogeologico o forestale
Art.	34 bis	- Prescrizioni geologiche
TITOLO	VII	- NORME SPECIALI
Art.	35	- Formazione di strade private
Art.	36	- Accessi ad autorimesse private
Art.	37	- Recinzioni
Art.	38	- Costruzioni in zone improprie
Art.	39	- Norme aggiuntive
Art.	40	- Salvaguardia
Art.	41	- Entrata in vigore della Variante al P.R.G.
Art.	42	- Norme transitorie e finali
Art.	43	- Aggiornamenti.
Art.	44	- Criteri di applicazione delle norme

Neretto: Variante parziale 2

Neretto corsivo: modifiche introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma, art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.