



**CITTÀ DI  
CASALE MONFERRATO**

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 art. 17

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

APPROVATO CON D.G.R. DEL 06/06/1989, N. 93-29164

## **VARIANTE N.20**

### **NORME DI ATTUAZIONE**

Testo coordinato

CASALE MONFERRATO LI 02.05.2012

*Il Settore P.U.T. - Pianificazione Urbana e Territoriale - del Comune di Casale Monferrato ha redatto il testo coordinato delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164.*

*Il testo coordinato contiene altresì le modificazioni apportate con :*

- *Variante n.1 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 27-32130 in data 7 febbraio 1994 (art. 21 bis);*
- *Variante n.2 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 60-35830 del 20.06.1994;*
- *Variante n.3 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 24-9497 del 10.06.1996;*
- *Variante n.6 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 9-26176 del 30.11.1998;*
- *Variante n.7 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 15-29970 del 2.05.2000;*
- *Variante n.8 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 4-7977 del 16.12.2002;*
- *Variante n.9 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 26.06.2003;*
- *Variante n.10 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 09.10.2003;*
- *Variante n.11 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004;*
- *Variante n.12 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 29.06.2005;*
- *Variante n.13 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 11.06.2007;*
- *Variante n.14 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 17.07.2007;*
- *Variante n.15 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 01.07.2008;*
- *Variante n.16 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.64 del 22.12.2008;*
- *Variante n.17 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 24.03.2009;*
- *Variante n.18 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 28.09.2011;*
- *Variante n.19 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.05 del 29.02.2012;*
- *Variante strutturale n.1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 05.03.2012*
- *Variante n.20 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 21.05.2012;*
- *Modificazione n.1 assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 11.04.2001;*
- *Modificazione n.2 assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n.83 del 27.11.2003*
- *Modificazione n.3 assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 31.03.2004;*
- *Modificazione n.4 assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 17.07.2007.*
- *Modificazione n.5 assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 24.03.2009.*
- *Modificazione n.6 assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 15.02.2010*
- *Modificazione n.8 assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 17.11.2010*
- *Modificazione n.9 assunta con deliberazione del Consiglio Comunale n.06 del 27.02.2012*

*Le varianti n.4 e n.5 rispettivamente approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 25-9498 e 26-9499 del 10 giugno 1996 non hanno comportato varianti normative.*

*Il testo coordinato è redatto al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni delle Norme di Attuazione. Restano pertanto invariati il valore e l'efficacia degli atti amministrativi qui riportati.*

***In grassetto sono riportate le varianti normative introdotte con variante n.20 del P.R.G.C. approvata con deliberazione consiliare n. 22 del 21.05.2012.***

<b>INDICE</b>	<b>pag</b>
<b>TIT. I - FINALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO</b>	<b>1</b>
Art.1 - Finalità e contenuto del piano	1
Art.2 - Elaborati del piano	2
<b>TIT. II - NORME GENERALI</b>	<b>3</b>
Art.3 - Distretti di urbanizzazione	3
Art.4 - Capacità insediativa teorica ed effettiva dei distretti	3
Art.5 - Determinazione e verifica della effettiva capacità insediativa	3
Art.6 - Standard e connessioni funzionali	4
<b>TIT. III - NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO</b>	<b>7</b>
Art.7 - I programmi di attuazione	7
Art.8 - Gli strumenti urbanistici esecutivi	7
Art.9 - Concessioni, autorizzazioni e convenzioni	8
Art.10 - Modificazioni delle destinazioni d'uso	9
<b>TIT. IV - PRESCRIZIONI OPERATIVE</b>	<b>10</b>
Art.11 - Categorie omogenee d'uso del suolo	10
Art.12 - Destinazioni d'uso proprie, ammesse, escluse	12
Art.13 - Tipi di intervento	14
Art.14 - Parametri e definizioni per gli interventi edilizi ed urbanistici	41
Art.15 - Vincoli di carattere generale riguardanti la forma e la dislocazione degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria	45
Art.16 - Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali-ambientali	47
Art.17 - Strade e fasce di rispetto	59
Art.18 - Zone di recupero	64
Art.19 - Norme particolari per gli insediamenti commerciali	65
Art.20 - Norme per la tutela del suolo	70
Art.21 - Norme per ambiti particolari	74
Art.21 bis - Norme specifiche per il complesso di Santa Croce	86
Art.21 ter - Norme specifiche per le aree esondabili	86
<b>TIT. VI - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>93</b>
Art.22 - Deroghe	93
Art.23 - Norme transitorie	93

## AVVERTENZE

Nel testo sono utilizzate le seguenti abbreviazioni, che intendono citare ogni ulteriore successiva modificazione e integrazione:

L. 1089/39	:	Legge 1.6.1939 n.1089
L. 1497/39	:	Legge 29.6.1939 n.1497
L. 1150/42	:	Legge 17.8.1942 n.1150
L. 167/62	:	Legge 18.4.1962 n.167
L. 847/64	:	Legge 29.9.1964 n.847
L. 765/67	:	Legge 6.8.1967 n.765
L. 426/71	:	Legge 11.6.1971 n.426
L. 865/71	:	Legge 22.10.1971 n.865
L. 10/77	:	Legge 28.1.1977 n.10
L. 457/78	:	Legge 5.8.1978 n.457
L. 431/85	:	Legge 8.8.1985 n.431 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27.6.1985 n.312
L.R. 43/75	:	Legge della Regione Piemonte 4.6.1975 n.43
L.R. 63/78	:	Legge della Regione Piemonte 12.10.1978 n.63
L.R. 69/78	:	Legge della Regione Piemonte 22.11.1978 n.69
L.R. 56/77	:	Legge della Regione Piemonte 5.12.1977 n.56
L.R. 46/85	:	Legge della Regione Piemonte 22.3.1985 n.46
L.R. 70/91	:	Legge della Regione Piemonte 27.12.1991 n.70
P.T.C.	:	Piano Socioeconomico e Territoriale Comprensoriale ex art.5 L.R. 56/77
P.R.G.C.	:	Piano Regolatore Generale Comunale
P.P.	:	Piano Particolareggiato ex art.13 L.17.8.1942 n.1150 e art.32 L.R. 56/77, punto 1
P.E.E.P.	:	Piano per l'edilizia economico popolare ex L.18.4.1962 n.167 e art.32 L.R. 56/77, punto 2
P.E.C.O./P.E.C.	:	Piano esecutivo convenzionato, obbligatorio o di libera iniziativa, ai sensi degli artt.43 e 44 L.R. 56/77
P.I.P.	:	Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, ex art.27 L.865/71 e art.42 L.R. 56/77
P.T.	:	Piano tecnico di opere ed attrezzature, ex art.47 L.R.56/77
P.R.	:	Piano di recupero ex artt. 28 e 30 della L.457/78 ed art.41 bis della L.R. 56/77
P.P.A.	:	Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.C., ex art.13 L. 10/77 e art.33 L.R. 56/77
P.T.O.	:	Progetto Territoriale Operativo ex art.8 ter L.R.56/77
PIANO D'AREA	:	piani d'area ex art.15 L.R. 28/90 e s.m.i.
PIANO P.T.O.	:	“Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po” approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186 e Piano d'Area “Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po” approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328

## TIT. I - FINALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO

### Art.1 - Finalità e contenuto del piano

Il presente piano costituisce adeguamento del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) alle finalità, contenuti, prescrizioni della L.R. 56/77, secondo quanto disposto dall'art.19.

A tale scopo il piano, mediante i presenti elaborati, realizza i contenuti di cui all'art.12 della citata Legge, con le finalità e nei limiti di cui al successivo art.82 della stessa Legge.

Con riferimento a tali limiti e finalità, il piano in particolare:

- a) verifica - con riferimento alle categorie omogenee definite dall'art.2 del D.M 2.4.1968 n.1444 - le destinazioni ed i livelli d'uso in atto e/o indicati dal vigente P.R.G.C. per le varie parti del territorio in rapporto ai limiti d'uso ed alle finalità di tutela del suolo prescritti dall'art.82 della citata L.R. 56/77 fino alla approvazione del Piano socioeconomico Territoriale Comprensoriale (P.T.C.); e conseguentemente indica i tipi di intervento di cui all'articolo 13 della citata legge previsti per ogni parte del territorio definendone i relativi parametri ed i caratteri tipologici, in termini di destinazione funzionale propria, ammessa od esclusa e di densità di popolazione e/o edilizia; le modalità di attuazione ed i vincoli di carattere generale e particolare;
- b) indica le parti del territorio e/o le aliquote di insediamento da disciplinare ed attuare mediante strumenti esecutivi di cui all'art.27 della L. 865/71 e di cui alla Legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni, e/o altri strumenti atti a garantire: il controllato riordino degli insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e commerciale; le quote di abitazioni di carattere economico-popolare in funzione delle reali esigenze locali ed in misura conforme a quanto prescritto dall'art.2 della L. 10/77; e la preminenza delle esigenze d'uso a fini sociali del patrimonio insediativo infrastrutturale e dei servizi del territorio;
- c) verifica le quantità di aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi ed alle attrezzature ed impianti di interesse generale ai sensi del D.M. 2.4.1968 n.1444 con riferimento agli standard minimi fissati dagli artt.21 e 22 della L.R. 56/77, e la relativa delimitazione e dislocazione, tenuto conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della struttura degli insediamenti di pertinenza e dell'organizzazione della rete di comunicazioni e trasporti;
- d) individua le parti del territorio ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette parti del territorio possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche;
- e) indica la rete delle principali vie di comunicazione e delle infrastrutture di trasporto e ne definisce la struttura ai fini dell'organizzazione delle interdipendenze urbanistiche e funzionali fra gli insediamenti sul territorio, e precisa le caratteristiche funzionali e geometriche delle sedi stradali ai fini della determinazione delle discipline di accesso, di cui all'art. 28 della legge 5.12.1977 n.56; delle fasce ed aree di rispetto di cui al D.M. 1.4.1968 n.1404 ed all'art.9 del D.M. 2.4.1968 n.1444, e delle relative limitazioni d'uso di cui all'art.27 della medesima legge;
- f) individua le aree inedificabili e/o da sottoporre a particolare disciplina ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;
- g) individua gli edifici, i manufatti e i complessi d'interesse storico, artistico, documentario ed ambientale e la relativa particolare disciplina, nonché le eventuali aree di pertinenza da sottoporre a vincolo di inedificabilità, ai fini di tutela e salvaguardia dei beni culturali e di riqualificazione generale

dell'ambiente.

## Art.2 - Elaborati del piano

1. Il presente piano a norma dell'art.14 L.R. 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la relazione generale illustrativa, contenente gli obiettivi e gli indirizzi programmatici, le analisi e le ipotesi di sviluppo, i dati quantitativi ed i criteri informativi del piano;
- 2) gli allegati tecnici, comprendenti le analisi, le indagini, la documentazione e le rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto di piano;
- 3) le tavole di piano, comprendenti:
  - 3a - planimetria sintetica in scala 1/25000 volta ad inquadrare le previsioni del piano nel contesto territoriale e nelle vigenti previsioni urbanistiche dei comuni contermini;
  - 3b - il Piano Regolatore Generale, in scala 1/10000 comprendente l'intero territorio comunale;
  - 3c - gli sviluppi del Piano Regolatore Generale in scala 1/2000, relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi;
  - 3d - gli sviluppi del Piano Regolatore Generale in scala 1/1000 relativi al Centro Storico;
  - 3e - la legenda delle tavole di cui ai punti precedenti, e le tabelle repertorio delle aree riservate ai servizi sociali ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale, di cui agli artt.21 e 22 della L.R. 56/77, per ciascun Distretto di Urbanizzazione;
  - 3f - gli sviluppi del Piano Regolatore Generale in scala 1/2000, 1/1000 e 1/500 relativi a determinati ambiti di intervento;
  - 3g - gli sviluppi del Piano Regolatore Generale in scala 1/5000 relativi alla perimetrazione delle zone di insediamento commerciale ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 114/1998 e art. 3 della L.R. 28/1999
- 4) le norme di attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del piano.

## TIT. II - NORME GENERALI

### Art.3 - Distretti di urbanizzazione

1. Al fine di assicurare un equilibrato rapporto fra residenze, attività, servizi e infrastrutture, ai sensi dell'art.11 L.R. 56/77 e dell'art.17 L. 765/67, comma ottavo e nono, il presente piano suddivide il territorio comunale in distretti di urbanizzazione, funzionalmente integrati.
2. Per ciascuno di tali distretti il piano indica il tipo e il livello delle opere di urbanizzazione e le connessioni con gli altri distretti e con i nuclei di servizi eventualmente ubicati fuori del distretto stesso, ai quali gli insediamenti in atto e previsti devono essere funzionalmente collegati, al fine di garantire l'accessibilità e la fruibilità di servizi ed infrastrutture, rispettando in particolare gli standards di cui agli artt.21 e 22 L.R. 56/77, come specificato nel successivo art.6.

### Art.4 - Capacità insediativa teorica ed effettiva dei distretti

1. Il piano, a norma dell'art.21 L.R. 56/77, prevede una dotazione complessiva di infrastrutture e servizi, la quale - in base a standard di entità non inferiore a quella di cui al citato articolo di legge - definisce la "capacità insediativa teorica" massima non superabile di ciascun distretto.
2. Al fine di fissare i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, effettivamente fruibili di cui al punto 2 dell'art.12 L.R. 56/77, il piano definisce poi la "capacità insediativa effettiva" di ciascun distretto, in ciascun momento di attuazione, in relazione alla dotazione di infrastrutture e servizi effettivamente fruibili, da quel distretto, in quel momento.
3. La dotazione di infrastrutture e servizi effettivamente fruibili è valutata coi criteri di cui al successivo art.5, tenendo conto sia delle opere esistenti in uso sia di quelle inserite in specifici programmi esecutivi e/o nel P.P.A..
4. Data la dotazione complessiva di infrastrutture e servizi esistente ad un certo momento nel territorio comunale, l'effettiva capacità insediativa di un distretto è data dagli insediamenti ammissibili (tenuto conto di quelli già esistenti) in base alle infrastrutture e ai servizi di cui essi possono fruire, nel rispetto dei rapporti (standards) e delle connessioni funzionali indicati dal piano.
5. Pertanto la capacità insediativa "effettiva" può coincidere con quella "teorica" soltanto quando tutte le infrastrutture ed i servizi previsti dal piano siano resi effettivamente fruibili.
6. La "effettiva capacità insediativa" è determinata periodicamente dal Comune, per ogni distretto, in sede di P.P.A., come precisato al successivo art.7.
7. In sede di prima determinazione e nel corso dell'attuazione dei programmi, il Comune può procedere, annualmente, in concomitanza con l'approvazione del bilancio, ad un aggiornamento della suddetta determinazione.
8. Il Comune assicura, attraverso i P.P.A., la congruenza tra gli interventi insediativi e l'effettiva capacità insediativa del distretto in cui ricadono.

### Art.5 - Determinazione e verifica della effettiva capacità insediativa

1. L'effettiva capacità insediativa di ciascun distretto dipende da:

- 1) l'esistenza e agibilità delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell' art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti, nonché per la loro migliore connessione con il contesto urbano e col sistema dei servizi. Sono da considerarsi equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.10, quinto comma, della L. 765/67, sia per la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei P.P.A. approvati, sia l'impegno da parte dei privati interessati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti. Tale impegno vale peraltro soltanto nei limiti indicati nei P.P.A. approvati; in carenza di indicazioni esso si intende applicabile soltanto alle opere di completamento o allacciamento alle reti dell'urbanizzazione primaria strettamente pertinenti l'area di proprietà del proponente. La determinazione degli insediamenti (in atto ed eventualmente addizionali) effettivamente servibili da ciascuna delle reti, è operata dal Comune sulla base di un censimento analitico delle opere esistenti e programmate, e di una valutazione oggettiva della capacità e funzionalità delle stesse, con riferimento agli "standard tecnici" proposti dalla Regione o, in carenza, a standard generalmente accettati;
  - 2) l'esistenza e fruibilità delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 2 dell' art.51 L.R. 56/77, nei modi e nei rapporti (standard) fissati e specificati al successivo art.6. Ai fini di una valutazione omogenea e sintetica della effettiva disponibilità di servizi, essa è misurata in base alla superficie di terreno effettivamente utilizzata e disponibile, per ogni servizio e per ogni distretto (tenendo conto per ciascun servizio e per ciascun distretto delle "connessioni funzionali" indicate dal piano). Tale superficie, divisa per lo "standard" fissato dal piano per ciascuna categoria di servizi, definisce gli insediamenti (esistenti ed eventualmente addizionali) servibili da ciascun servizio in ciascun distretto. Per le opere di cui alle lettere h, i, l, m, n, di cui all'art.51 L.R. 56/77, lo standard da applicare potrà essere opportunamente disaggregato secondo i criteri indicati nella relazione illustrativa; quando la superficie di terreno sia sottoutilizzata rispetto agli standard di cui alla normativa specifica in vigore o comunque d'uso corrente, essa sarà moltiplicata per un opportuno coefficiente riduttivo. Nella valutazione della superficie effettivamente disponibile si terrà conto anche delle opere già previste da specifici programmi esecutivi e/o inserite nel P.P.A.
2. Ai fini di valutazione sintetica del grado di insediabilità di un distretto, può essere definita l'effettiva capacità insediativa "complessiva", data per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria:
- per gli insediamenti residenziali, in termini di abitanti servibili, dalla dotazione complessiva delle aree per servizi effettivamente in uso di cui al punto 1 dell'art.21 divisa per lo standard complessivo di piano definito per ogni distretto in misura comunque non inferiore a 25 mq/ab;
  - per gli insediamenti produttivi, in termini di superficie complessiva occupabile, dalla dotazione complessiva di aree di cui al punto 2 dell'art.21;
  - per gli insediamenti commerciali-direzionali, in termini di superficie lorda di pavimento, dalla dotazione complessiva di aree di cui al punto 3 dell'art.21.
3. Tenendo conto altresì delle opere di urbanizzazione primaria (e in particolare del servizio più carente) la effettiva capacità insediativa "complessiva" può essere definita dal valore minore delle suddette determinazioni.

#### Art.6 - Standard e connessioni funzionali

1. Il P.R.G.C., mediante le apposite tabelle repertorio di cui alla tav.3e, precisa per ogni Distretto di Urbanizzazione l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77; per ciascuna di esse, e per ogni categoria di servizio, dette tabelle indicano inoltre la relativa superficie in conformità agli standard prescritti dal citato articolo nella seguente misura minima:

1) per gli insediamenti residenziali:	
a - aree per l'istruzione:	
a1) asili nido e scuole materne	1,60 mq/ab
a2) scuole elementari	1,75   "
a3) scuole medie dell'obbligo	<u>1,15</u> "
	4,50 mq/ab
b - aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)	3,00 mq/ab
c - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:	
c1) verde per i più piccoli	2,50 mq/ab
c2) verde di quartiere	5,50   "
c3) verde sportivo	<u>7,00</u> "
	15,00 mq/ab
d - parcheggi	<u>2,50</u> mq/ab
	Totale
	25,00 mq/ab

2) per gli insediamenti produttivi:	
- aree per parcheggi	5% della sup.tot.
- aree verdi (solo per aree Cp e D)	10%   "   "   "
- aree per centri e servizi sociali e attrezzature varie, mense, eccetera	<u>5%</u> "   "   "
	Totale
	10-20% della sup.tot.

(ai sensi dell'art.21 L.R. 56/77, la superficie totale è da intendersi come superficie fondiaria, eccetto che per le aree Cp e D, per le quali si fa riferimento alla superficie territoriale).

3) per gli insediamenti commerciali-direzionali:	
- aree per parcheggi	50% della sup.lorda di pav.
- aree verdi per servizi sociali ed attrezzature integrative	50% della sup.lorda di pav.

(In particolare per gli insediamenti commerciali al dettaglio valgono inoltre le disposizioni dell'art. 21 comma 1° numero 3) e comma 2° della L.R. 56/77 come modificati dall'art.7 della L.R. 28/1999 nonché dell'art.25 della deliberazione C.R. 29.10.1999 n. 563-13414).

- Le superfici complessive e per ogni categoria di servizio, risultanti in calce alle suddette tabelle repertorio, divise per l'insediamento previsto per ogni distretto dalle medesime tabelle, definiscono gli standard di piano da assumere per la determinazione della capacità insediativa effettiva del distretto, di cui al precedente art.5.
- Tali standard potranno, in sede applicativa, essere opportunamente disaggregati e riaggregati in modo da dar luogo a sistemi plurifunzionali, organicamente concepiti ed integrati, di servizi di vario tipo, seguendo all'uopo i criteri informativi illustrati nella relazione, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun servizio, a livello comunale.
- Ai fini della formazione dei P.P.A. e, in particolare, della determinazione periodica della effettiva capacità insediativa dei singoli distretti - nel senso specificato al precedente art.5 - gli standard suddetti

dovranno essere verificati considerando, per ciascun servizio e per ciascun distretto, il riferimento o la connessione funzionale indicata dal piano, cioè il collegamento per quel servizio di quel distretto con uno o più dei nuclei di servizi previsti dal piano. Il sistema delle connessioni funzionali, nell'orizzonte del piano (cioè nell'ipotesi di completa realizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi previsti) è indicativamente rappresentato mediante gli schemi gravitazionali allegati alla relazione illustrativa, e risponde al criterio generale di collegare ciascun distretto col nucleo, o coi nuclei di servizi, più vicini, tenendo conto delle infrastrutture di trasporto e della popolazione servibile da ciascun nucleo.

5. In sede di attuazione, ed anche ai fini delle valutazioni di cui sopra, qualora manchino uno o più nuclei di servizio, e fintantoché non si diano le condizioni per la loro utilizzazione, si potranno considerare, per il soddisfacimento degli standard di cui sopra, anche connessioni diverse da quelle indicate dal piano, rispettandone i criteri informativi ed in particolare assicurando:

- la migliore accessibilità, da ciascun distretto a ciascun servizio;
- la più omogenea e razionale utilizzazione delle infrastrutture o dei servizi esistenti;
- la possibilità di successiva realizzazione del sistema previsto dal piano, senza che ciò determini sprechi o di diseconomie.

## TIT. III - NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

### Art.7 - I programmi di attuazione

1. Ai sensi dell'art.13 L. 10/77, l'attuazione del P.R.G.C. avviene sulla base di P.P.A. formati nei termini e con le modalità fissati dagli artt. 33, 34, 35, 36, 37 della L.R. 56/77.
2. Tali programmi, con riferimento agli eventi demografici e socio-economici che interessano il Comune, ed alle risorse pubbliche e private ragionevolmente prevedibili nel periodo, dovranno tendere al miglior soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obiettivi ed i criteri informativi del P.R.G.C. quali risultano esplicitati nella relazione illustrativa.
3. A tal fine il Comune procede, sulla base di un censimento analitico degli insediamenti esistenti, dei servizi e delle infrastrutture disponibili, all' aggiornata valutazione della effettiva capacità insediativa delle varie zone e distretti in cui è suddiviso il territorio comunale (nei termini stabiliti ai precedenti artt.4 e 5) e di quella che può essere loro conferita dal P.P.A. determinando in particolare:
  - le opere ed infrastrutture da realizzare nel periodo;
  - gli interventi di recupero da programmare, anche nel rispetto del Tit.IV della L. 457/78;
  - gli eventuali interventi addizionali ammissibili, nelle singole zone ed aree del territorio comunale.
4. Quando i fabbisogni pregressi siano, nel complesso, soltanto parzialmente soddisfatti dalla dotazione esistente di servizi ed infrastrutture e da quella programmabile nel periodo di validità del programma, questo dovrà in particolare, sulla base delle carenze e delle priorità di intervento segnalati dal quadro di aggiornamento suddetto, e in relazione alle risorse prevedibili, coordinare gli interventi in modo da:
  - ridurre progressivamente e prioritariamente le carenze pregresse, in modo da assicurare la "effettiva capacità insediativa" di ogni distretto congruente agli insediamenti in atto, secondo una progressione di più lungo orizzonte, articolata in modo argomentato ed attendibile in una successione di programmi pluriennali;
  - garantire la piena copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi;
  - equilibrare progressivamente il grado di soddisfazione dei fabbisogni pregressi nelle diverse zone, e per i diversi settori di servizi.

### Art.8 - Gli strumenti urbanistici esecutivi

1. Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'articolo 32, comma terzo, della L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dagli artt.38 e seguenti della medesima legge.
2. Il presente piano - mediante indicazioni cartografiche e/o normative - definisce gli ambiti nei quali gli interventi saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, salva sempre la possibilità di successive indicazioni in sede di P.P.A. ai sensi dell'art.34 della L.R. 56/77.
3. La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi sarà comunque obbligatoria nei casi seguenti:
  - a) qualora la formazione dello strumento urbanistico esecutivo sia riconosciuta necessaria per garantire l'adeguamento della capacità insediativa alle previsioni insediative degli interventi proposti, nei distretti

interessati;

- b) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
  - c) qualora la strada esistente di accesso alle aree su cui si intende edificare non posseda i requisiti - specificati in altra parte delle presenti norme - richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici. In tal caso il P.E.C. dovrà estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altre la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
  - d) qualora l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria di cui all'art.51 L.R. 56/77 interessi altre aree edificabili, nel qual caso il P.E.C. dovrà estendersi anche a queste ultime;
  - e) qualora l'insediamento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di categoria C, D, F.
4. Nei casi suddetti - in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A. - l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste, dall'Amministrazione Comunale, riservandosi tuttavia questa - anche mediante ricorso ai dispositivi di cui all'articolo 8, ultimo comma, della L.765/67 - la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta:
- 1) per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica; e/o
  - 2) ai fini di una organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
5. Gli strumenti esecutivi dovranno in ogni caso verificare la congruenza degli insediamenti interessati con l'effettiva capacità insediativa dei relativi distretti secondo le indicazioni del P.P.A. ed il rispetto degli standard di cui all'art.6, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal piano.

#### Art.9 - Concessioni, autorizzazioni e convenzioni

- 1. Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, utilizzazione delle risorse naturali e manutenzione degli immobili, è soggetta a concessione od autorizzazione del Sindaco, secondo quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali vigenti, e con le eccezioni da esse contemplate.
- 2. Fino all'approvazione dei P.P.A., al di fuori dei casi previsti dall'art.9 L.10/77 e dall'art.33 L.R. 56/77, la concessione e l'autorizzazione possono essere rilasciate solo nei casi previsti dall'art.91 quinquies L.R.56/77. Per gli interventi sub. b e c del citato articolo di legge (interventi su aree di completamento o su aree comprese nei piani di zona) qualora ricadono in distretti di capacità insediativa effettiva inadeguata, occorrerà procedere come indicato al precedente art.8, sub. a.
- 3. Il rilascio della concessione è subordinato, nei casi espressamente previsti dalle leggi nazionali e regionali, alla presentazione al Sindaco di un atto d'obbligo dell' avente diritto ovvero alla stipula di apposita convenzione col Comune.
- 4. Il riutilizzo ai fini extragricoli, indicati dal Piano, delle aree e degli immobili di tipo Er in contesto rurale, di cui all'art.13.13, comporta la stipula di una convenzione con cui il privato proprietario si impegni a mantenere la destinazione indicata.

Art.10 - Modificazioni delle destinazioni d'uso

1. Ogni modificazione delle destinazioni d'uso in atto, o di quelle già assentite con concessioni o autorizzazioni rilasciate, è soggetta alle limitazioni espresse dalle leggi nazionali e regionali vigenti, con riferimento ai vincoli e alle prescrizioni delle presenti norme.
2. Ai fini delle presenti norme, si considera modificazione delle destinazioni d'uso una modificazione non riducibile all'interno di una delle classi d'uso (a, b, c, d, e) di cui al successivo art.12, ovvero delle sottoclassi espressamente specificate dello stesso articolo per determinate aree.

## TIT.IV - PRESCRIZIONI OPERATIVE

### Art.11 - Categorie omogenee d'uso del suolo

1. Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo, definite dall'art.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444 ed ai fini della configurazione ed articolazione delle prescrizioni operative di cui all'art.13 della L.R. 56/77 e delle norme di cui al titolo quarto della medesima legge, il presente piano classifica le varie parti del territorio comunale secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

#### 11.1 - Categoria A

1. Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. Dette parti, dal punto di vista funzionale, sono distinte nelle seguenti sottocategorie:
  - Ar: con preminente destinazione residenziale
  - Ap: con preminente destinazione produttiva
  - Asr: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza
  - Asp: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive

#### 11.2 - Categoria B

1. Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444 art.2, comma primo, lettera B, distinte nelle seguenti sottocategorie:
  - Br : con preminente destinazione residenziale
  - Bp : con preminente destinazione produttiva; classificabili come aree di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R. 56/77
  - Bpr: occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale; classificabili ai sensi e per i fini di cui al l'art.26, comma primo, sub. c ed e, della L.R. 56/77
  - Bsr: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza
  - Bsp: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive.

#### 11.3 - Categoria C

1. Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera C, distinte nelle seguenti sottocategorie:
  - Cr: con preminente destinazione residenziale
  - Cp: con preminente destinazione produttiva; classificabili come aree di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R.56/77
  - Cpr: occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti; con caratteri di episodicità e collocate all' interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale; classificabili ai sensi e per i fini di cui al

l' art.26, comma primo, sub. c ed e della L.R.56/77

Csr: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza

Csp: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive.

#### 11.4 - Categoria D

1. Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera D; libere o scarsamente edificate, destinate a nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o terziario.

#### 11.5 - Categoria E

1. Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E; preminentemente destinate ad usi agricoli, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Ec: parti del territorio prevalentemente utilizzate per colture agricole, totalmente o parzialmente intercluse in ambiti territoriali a destinazione extragricola, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. f, della L.R. 56/77

Er: nuclei frazionali minori e principali "cantoni" con caratteristiche prevalenti di insediamenti rurali, classificabili come annucleamenti rurali ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. c e d, della L.R.56/77

Ee: aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77

Ef: aree come Ee, di rilevante interesse paesistico-ambientale, classificabili anche come aree di "preparco", ai sensi e per i fini di cui all'art.4, lettera D della L.R.43/75

Ep: aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, adibiti ad usi extragricoli, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. e, h, l, della L.R. 56/77, ed aree destinate o da destinare ad impianti di cui all'art.25, comma secondo, sub. g, della L.R.56/77.

#### 11.6 - Categoria F

1. Parti di territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera F; destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, distinte nelle seguenti sottocategorie:

Fv: preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77 ed all'art.4, lettere A, B, D, della L.R. 43/75

Fr: come Fv con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero e classificabili ai sensi e per i fini dell'art.4, lettera C, della L.R. 43/75

Frp: come Fr, di carattere privato

Fi: destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, nonché ad attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, di carattere pubblico ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77

Ft: destinate ad impianti tecnologici di interesse generale (captazione, produzione e distribuzione di acqua potabile, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, depurazione acque luride, deposito o incenerimento di rifiuti solidi, ecc.), igienici (cimiteri) e ad attrezzature ed impianti di carattere speciale (caserme, impianti militari, aeroporti ecc.)

Fg: destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (ricreative,

espositive-fieristiche, servizi e residenze-comunità assistenziali, case di cura, collegi-convitti-ospizi-seminari-vescovado-ecc, scuole, autorimesse collettive, strutture turistico-ricettive con esclusione di campeggi, villaggi turistici e villaggi albergo, attività terziarie e di servizio alla popolazione: mercati, mattatoi, uffici ed esercizi pubblici ecc.).

#### Art.12 - Destinazioni d'uso proprie, ammesse, escluse

1. In generale, nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica o funzionale di aree ed edifici esistenti, potranno essere ammessi soltanto a condizione che la destinazione d'uso prevista risulti compatibile con i caratteri e le funzioni proprie dell'immediato contesto ambientale, in quanto non comporti attività insalubri (di cui al D.M. 23.12.1976) o nocive, o inquinanti o moleste, e non generi o richiami flussi di traffico, di persone e/o merci, eccessivi in rapporto alla viabilità locale, e non pregiudichi la fruibilità ed il decoro dell'ambiente.
2. Inoltre, disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate potranno essere definite dagli strumenti esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.
3. Le destinazioni d'uso proprie, ammesse od escluse nelle diverse parti del territorio - fatte salve le più specifiche indicazioni di cui alle norme del Titolo V - sono definite nel modo seguente:

- a) Le abitazioni (comprese residenze comunitarie o speciali quali case-albergo) costituiscono destinazione propria nelle aree Ar, Br, Cr.

Le abitazioni saranno inoltre ammesse:

- nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia agli impianti e ai depositi. La superficie destinata ad abitazioni dovrà essere contenuta entro il limite tassativo di 120 mq di superficie utile lorda per ogni alloggio e non dovrà comunque superare il 20% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva.
- nelle aree Bpr, Cpr e Ec soltanto previo ricorso alle procedure di cui alle norme che seguono;
- nelle aree destinate agli usi agricoli limitatamente a:
  - \* le esigenze abitative legate alla conduzione agricola dei fondi, dei soggetti di cui alle lettere a, b, c, comma terzo, art.25 L.R. 56/77;
  - \* il riutilizzo ai fini residenziali di edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, nei casi e nelle aree espressamente indicati;
  - \* l'utilizzo degli edifici di carattere residenziale extragricolo di categoria Ep;
- in tutte le aree destinate a servizi, limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o di custodia, oppure nel caso di conforme utilizzo di speciali destinazioni attribuite dal P.R.G.C. a dette aree (caserme, conventi, ecc.).

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi.

- b) Le attività agricole (con i servizi e le attrezzature ad esse afferenti, secondo quanto disposto all'art.25, lettera g, comma secondo, L.R. 56/77 e succ. modificazioni) costituiscono destinazione propria delle aree Ee, Ef; esse saranno inoltre ammesse:

- nelle aree Er ed Ec subordinatamente alle esigenze di igiene, abitabilità e decoro del contesto residenziale;
- nelle aree Ar e Br site nei distretti residenziali (DR) 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b, 7a, con gli stessi limiti di cui sopra e con particolare riguardo alle esigenze di tutela architettonica degli edifici esistenti

caratterizzanti l'ambiente;

- in tutte le aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale e produttivo e nelle aree per servizi a questi afferenti, nella misura strettamente indispensabile alla conduzione di fondi ivi compresi, senza l'impianto di nuove attività agricole, quando venga dimostrata l'impossibilità di diversa dislocazione e fintantoché non vengano attuate le trasformazioni specificamente previste per attuare le destinazioni proprie in tali aree;
- nelle aree di categoria F con gli stessi limiti di cui sopra e con particolare riguardo alle esigenze di salvaguardia paesistica e naturale dell'ambiente per le aree di tipo Fv e Fr.

Le destinazioni agricole sono escluse in tutti gli altri casi.

Le infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamenti di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art.2135 Codice Civile potranno essere ubicate esclusivamente nelle aree Ep ed Ee, previa verifica di compatibilità igienico-ambientale, e nel rispetto dei limiti di cui al successivo art.13.

- c) Le attività produttive industriali, artigianali e complementari (di commercio all'ingrosso, di servizi per le imprese, collegate ai trasporti o alla produzione e distribuzione di energia) costituiscono destinazione propria delle aree D, Ap, Bp, Cp; esse saranno inoltre ammesse:
- nelle aree Bpr e Cpr, limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionalità degli impianti esistenti, fintantoché non intervenga la trasformazione d'uso dell'area in applicazione dell'art.13.6 delle presenti norme;
  - nelle aree Ep occupate da impianti produttivi, limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionalità di questi;
  - nelle aree a preminente destinazione residenziale Ar, Br, Cr e nelle aree Er, limitatamente alle attività artigianali non moleste o non inquinanti e senza pregiudizio dei requisiti di utilizzazione della superficie fondiaria residenziale di cui all'art.15 delle presenti norme e comunque nei limiti di una quota di superficie utile lorda non superiore al 40% della superficie utile lorda complessiva della cellula edilizia cui si riferiscono.

Le destinazioni produttive sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree.

- d) Le attività terziarie (attività commerciali al dettaglio, finanziarie, direzionali, amministrative, professionali e di servizio - escluse quelle di cui al seguente punto e - artigianato di servizio, pubblici esercizi, e simili) sono ammesse:
- nelle aree Ar limitatamente alle attività compatibili con l'ambiente storico (escluso quindi di norma il commercio all'ingrosso, le attività legate al trasporto delle merci, le attività di deposito e distribuzione, o comunque moleste o incompatibili), che non comportino trasformazioni tipologiche e/o architettoniche delle strutture preesistenti, che non pregiudichino la preminente funzione residenziale delle cellule interessate, e che non determinino rischi di aggravamento della situazione del traffico;
  - nelle aree Br e Cr nei limiti del 50% della superficie di solaio complessiva delle cellule interessate e con l'esclusione delle attività moleste o incompatibili con gli usi residenziali, salvo diversa specifica indicazione del piano;
  - nelle aree Ap, Cp, Ep, limitatamente alle attività connesse alle attività produttive insediate, e nelle aree D nei limiti appresso specificati;

- nelle aree Bpr, Cpr, Bp, D2 e D5 nei limiti appresso specificati;
- nelle aree Er limitatamente all'artigianato di servizio, ai pubblici esercizi, alle attrezzature ricreative e alle attività di commercio al dettaglio poste al servizio dell'immediato contesto rurale;
- nelle aree Fv, Fr, Frp, Fi, Ft, limitatamente a modeste attrezzature di esercizi pubblici e ricreative strettamente subordinate agli usi pubblici assegnati a tali aree, e ad altri servizi o impianti specificamente indicati dal piano.
- nelle aree Fg alle condizioni appresso specificate in ordine all'utilizzo della superficie fondiaria e con la limitazione, per le sole attività commerciali, della superficie di vendita non superiore a totali mq. 400 per ogni complesso edilizio esistente alla data di adozione della presente variante (elencato nella tav.3e) e indipendentemente da successivi frazionamenti di proprietà.

Le destinazioni terziarie sono escluse in tutti gli altri casi.

Per le attività commerciali valgono inoltre le norme particolari di cui al successivo art.19.

- e) I servizi sociali e le attrezzature ed impianti a livello comunale e di interesse generale, costituiscono destinazione propria delle aree di sottocategoria As,Bs,Cs e di categoria F.

Nelle aree di categoria F, costituiscono inoltre destinazione propria i servizi, le attrezzature e gli impianti di interesse pubblico secondo le specifiche indicazioni del piano di cui al successivo art.11.6.

Per quanto attiene le prime tre categorie di aree, le specifiche destinazioni riportate dal piano sono indicative, e non costituiscono vincolo nei confronti di qualunque destinazione a servizi sociali di carattere pubblico, purché definita in sede di P.P.A., tenuto conto dello schema generale di organizzazione della rete dei servizi per ogni Distretto di Urbanizzazione, nelle fasi attuative intermedie e nell'assetto definitivo indicato dal piano.

Gli edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse potranno inoltre essere ammessi anche in altre parti del territorio con le modalità di cui all'art.22 delle presenti norme.

- f) Le attività turistico-ricettive (attività di gestione di strutture ricettive ed annessi servizi turistici e di ristoro), sono ammesse:

- nelle aree a preminente destinazione residenziale Ar, Br, Cr e nelle aree di sottocategoria Bpr, Cpr e Fg. Per i soli fini del presente punto f) il termine "turistico-ricettivo" si intende equipollente al termine "residenziale" utilizzato nei disposti di cui ai successivi art.13.2, 13.4, 13.5 e 13.6. Nelle aree poste nel distretto residenziale DR1 (centro storico) tali attività dovranno essere compatibili con l'ambiente storico, non comportare rilevanti trasformazioni tipologiche e/o architettoniche delle strutture preesistenti e non determinare rischi di aggravamento della situazione del traffico. In ogni caso sono fatti salvi i disposti dell'art.15 delle presenti norme;
- nelle aree D2 nei limiti appresso specificati;
- nelle aree Ep di carattere residenziale extragricolo o di trasformazione di immobili abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole nei limiti appresso specificati.

Le destinazioni turistico ricettive sono escluse in tutti gli altri casi.

## Art.13 - Tipi di intervento

### Premessa – Aziende a rischio

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

#### Premessa – rendimento energetico nell'edilizia”

1. Per le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia mediante interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, valgono inoltre le disposizioni in materia di rendimento energetico di cui alla L.R. 28.05.2007 n.13 e s.m.i., ed in particolare l'obbligo della dotazione dell'attestato di certificazione energetica

#### 13.1 - Norme generali e definizioni

1. Ai sensi dell'art.13 L.R. 56/77 il presente P.R.G.C. individua le aree da assoggettare a vincolo di inedificabilità in quanto:
  - 1) da salvaguardare per il loro pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico
  - 2) presentino, ai fini della pubblica incolumità, caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli
  - 3) di rispetto alla viabilità urbana ed extraurbana, alle ferrovie, ai cimiteri, alle industrie nocive e inquinanti, ecc.
2. Le trasformazioni e gli interventi ammessi in tali aree sono ulteriormente specificati ai successivi artt.16, 17, 20.
3. Per le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia il piano definisce gli interventi ammissibili con riferimento ai seguenti tipi di intervento:
  - a) manutenzione ordinaria (MO):

le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali o l'ampliamento di quelli esistenti né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;
  - b) manutenzione straordinaria (MS):

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, non vengano variate la posizione e la forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali ed orizzontali, il tipo e la pendenza delle coperture;
  - c) restauro e risanamento conservativo (R,RC):

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche totalmente o parzialmente nuove 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 dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare gli interventi di risanamento conservativo comprendono il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, il ripristino e il consolidamento statico e, ove necessario, la sostituzione o ricostruzione degli elementi strutturali, il ripristino e la valorizzazione delle facciate, le modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino elementi strutturali, l'integrazione degli impianti igienico-sanitari e l'installazione degli altri impianti tecnologici necessari, il tutto nel rispetto dei caratteri originari, senza variazioni di sagoma, di volume e di superficie utile (salvo che per quanto riguarda gli impianti) e senza modificare le quote d'imposta del tetto. Gli interventi di restauro conservativo possono comprendere le opere di cui sopra, purché orientate al recupero e alla valorizzazione dei caratteri e della struttura storico-artistica dei manufatti o degli edifici oggetto di intervento, nel più rigoroso rispetto di tutti gli elementi comunque occorrenti a definirne il valore complessivo: tra questi vanno di norma compresi l'impianto tipologico-distributivo e il sistema dei collegamenti verticali, con particolare riguardo alla collocazione, alla struttura e alla configurazione architettonica delle scale e degli spazi comuni;

d) ristrutturazione edilizia (REa, REb):

gli interventi 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 o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

- la ristrutturazione edilizia di tipo "a", che si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e, per ragioni ambientali e strutturali, assicurano il mantenimento dell'impianto originario delle cellule edilizie interessate;

Nelle aree Ar non costituisce aumento delle superfici, il recupero funzionale delle superfici interrato o seminterrato, purché dette superfici siano funzionalmente connesse alle soprastanti unità immobiliari site al piano terra o rialzate destinate ad attività terziarie, di interesse generale, produttive o turistico-ricettive. Detto recupero funzionale non è ammesso qualora tendente ad ottenere un maggior carico urbanistico in termini di nuove unità immobiliari mediante possibili frazionamenti di quelli esistenti”.

- la ristrutturazione edilizia di tipo "b", che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi esistenti destinati ad usi diversi, e che comprende tutte le opere necessarie alla trasformazione funzionale, strutturale e di adeguamento tecnologico degli organismi oggetto di intervento, senza necessità di conservare l'impianto originario delle relative cellule edilizie.

Nell'ambito di dette opere, e nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli, sono ammissibili anche modesti incrementi di volume purché non deturpino l'assetto formale e tipologico dell'edificio e siano contenuti entro la misura del 10% del volume edificato oggetto di intervento con un limite massimo di mc. 150. Detti incrementi sono ammessi esclusivamente per il miglioramento funzionale delle condizioni di abitabilità e/o usabilità delle abitazioni o dei locali di lavoro esistenti (adeguamento delle altezze e delle superfici minime dei locali, dotazione di servizi igienico-sanitari, locali disimpegno, ecc.) e sono esclusi qualora tendenti ad ottenere una maggiore densità edilizia in termini di unità abitative e/o locali di lavoro mediante possibili frazionamenti delle originarie unità immobiliari.

e) ristrutturazione urbanistica (RU):

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;

f) completamento (C):

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate; tali interventi includono anche gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici o manufatti esistenti, nonché la realizzazione di nuove opere su lotti già parzialmente edificati, funzionalmente connesse agli edifici esistenti; sono assimilati a tali interventi anche quelli di ricostruzione integrale di aree già edificate, previa demolizione degli edifici e manufatti esistenti;

g) nuovo impianto (NI):

gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate con nuovi edifici o manufatti;

h) demolizione (D):

gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti; tali interventi sono specificamente considerati e disciplinati in modo autonomo ove non siano preordinati alla trasformazione, ricostruzione o nuova costruzione nell'ambito di interventi di uno dei tipi precedenti. Nel caso che lo siano, le demolizioni necessarie nell'intero ambito oggetto di intervento devono essere organicamente previste nel progetto di intervento; la loro realizzazione costituisce pertanto condizione per la verifica di conformità delle opere al relativo titolo abilitativo.

4. Le norme che seguono disciplinano i tipi d'intervento, come sopra definiti, per le diverse categorie di aree nelle quali è suddiviso il territorio comunale, in base al precedente articolo 11. Tale disciplina è ulteriormente specificata in sede di strumento esecutivo, ed integrata dalle cautele, dai vincoli e dalle norme particolari fissati dall'art.16 per i beni culturali eventualmente presenti all'interno delle diverse aree, nonché, per le aree del centro storico, dalla tav.3d.

### 13.2 - Aree Ar

1. La tipologia degli interventi è orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri che seguono, le indicazioni specifiche della tav.3d per gli interventi nel Centro Storico, e le indicazioni dell'art.16 per i diversi tipi di beni culturali. Più precisamente si prevede quanto segue:

- a) Il recupero degli edifici, dei manufatti e dei complessi di specifico interesse storico, artistico o documentario evidenziati nella tav.3d e nell'allegato A3a implica, oltre agli interventi manutentivi, interventi di restauro o risanamento conservativo, da attuarsi con le procedure e le cautele specificate all'art.16. Nei casi previsti allo stesso art.16 o indicati nella tav.3d, gli interventi di restauro o risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma ottavo dell'art.24 L.R.56/77 dovranno essere previsti in piani esecutivi o progetti unitari estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula interessata. Tali piani o progetti sono in ogni caso necessari qualora l'intervento si proponga mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o comportamenti mutamenti sensibili nel numero o nella dimensione delle unità abitative.
- b) Il recupero degli edifici e manufatti di interesse prevalentemente ambientale, come tali evidenziati nell'allegato A3 e nella tav.3d, può comportare, oltre agli interventi di cui sopra, anche interventi di ristrutturazione edilizia (REa) purché nell'ambito di piani esecutivi o progetti estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula o alle cellule interessate. Alla stessa condizione sono assoggettati gli interventi che si propongano mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o nel numero o nella dimensione delle unità abitative.
- c) Il recupero delle parti di tessuto edilizio suscettibili di risanamento o ristrutturazione integrale, come tali evidenziate nella tav.3d, implica interventi di ristrutturazione edilizia che, nell'ambito di progetti estesi all'intera unità d'intervento o, ove non indicata, alla intera cellula o alle cellule interessate, possono comportare aumenti circoscritti, o spostamenti, o ricomposizioni di volumi e di superficie utile netta (REb), purché non si superino, nel complesso dell'unità o della cellula interessata, gli attuali

valori. Nell'ambito di piani esecutivi d'iniziativa pubblica, sono altresì ammessi, in tali aree, interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), che dovranno prevedere la riduzione della densità edilizia complessiva, l'eliminazione delle confrontanze inaccettabili sotto il profilo igienico-ambientale, la realizzazione di volumi edilizi di altezza non superiore a quella massima delle preesistenze, nell'ambito di interesse storico artistico o documentario. La tav.3d evidenzia le situazioni in cui, per l'accentuato e diffuso degrado, e/o per l'elevata densità edilizia e le conseguenti cattive condizioni igienico-ambientali, non sono ammessi interventi di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria se non a livello dell'intera unità d'intervento.

In sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, non superiori ad 1 metro e comunque esclusi per gli edifici "d'interesse storico-artistico", che non interrompano l'eventuale continuità delle linee di gronda e che rispettino le cautele sopra specificate.

Sui fabbricati e manufatti dei quali è esplicitamente prevista la demolizione (tav.3d), non sono consentiti interventi eccedenti la manutenzione e/o il risanamento conservativo.

- d) La conservazione degli edifici di recente edificazione, come tali indicati nella tav.3d, privi di valore storico, artistico, documentario o ambientale, implica interventi manutentivi o di risanamento interno, nonché eventuali interventi migliorativi di ristrutturazione edilizia (REb), che:
- riducano la densità edilizia complessiva e l'altezza degli edifici (qualora questa ecceda l'altezza delle circostanti parti d'interesse storico-ambientale)
  - eliminino gli elementi deturpanti e di incoerenza ambientale
  - rispettino le prescrizioni particolari fissate per gli spazi di relazione e gli altri ambiti eventualmente interessati, classificati e disciplinati dall'art. 16.
- e) Le altre parti di aree Ar, prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale, di cui il piano non prevede né il recupero né la conservazione allo stato di fatto, possono essere oggetto, oltreché di interventi manutentivi, anche di interventi di demolizione e ricostruzione, purché nel quadro di:
- e1 - operazioni complesse di recupero, estese almeno all'unità minima d'intervento (ove indicata) o alle cellule interessate, che prevedano la demolizione di bassi fabbricati, maniche interne degradate o strutture precarie e accessorie, da sostituire con riuso dei seminterrati degli edifici circostanti, e/o con la ristrutturazione di edifici privi d'interesse storico-ambientale, per la realizzazione di servizi e locali accessori alle abitazioni (autorimesse, depositi, ecc.); nonché la costruzione di locali interrati sottostanti le aree libere, di superficie non superiore a quella degli edifici demoliti, nella stessa cellula o ambito interessato, o della superficie strettamente necessaria per le autorimesse private di cui all'art.15 e, comunque, senza pregiudizio per il mantenimento della superficie delle aree verdi esistenti e in progetto;
- e2 - operazioni di rimodellazione ambientale, con appositi progetti unitari estesi agli ambiti indicati nella tav.3d, volte a radicali riorganizzazioni degli spazi liberi e dei manufatti edilizi, col vincolo di non superare la preesistente densità edilizia, né le altezze dei fabbricati preesistenti e con le distanze minime tra i fabbricati che non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Qualora tali operazioni comportino il ridisegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale (RU) i progetti dovranno essere preventivamente inquadrati in appositi piani esecutivi d'iniziativa pubblica.
- e3 - operazioni di recupero di singoli edifici o loro parti, finalizzate a rimuovere le condizioni di degrado, in cui, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'edificio risultante dovrà essere confrontabile con quello preesistente nel rispetto dei parametri urbanistici fondamentali ed avere

finiture esterne che tengano conto dell'intorno ambientale.

E' ammessa, in aggiunta a quanto sopra, la realizzazione di locali ad uso autorimesse individuali, prioritariamente con il recupero di strutture preesistenti, oppure, in mancanza di queste, con la costruzione di bassi fabbricati in misura non superiore a quella minima fissata dall'art.18 L.765/67, salvi i disposti dell'ultimo comma dell'art.15 delle presenti norme.

- f) Gli interventi di completamento, con riedificazione a fini di rimodellazione ambientale, previsti esplicitamente nella tav.3d, devono rispettare le indicazioni planovolumetriche della tav. stessa, e le cautele costruttive di cui all'art.16, ed essere inquadrati in progetti che considerino tutti gli interventi da farsi negli e attorno agli spazi pubblici su cui prospettano.
- g) Il recupero ad usi abitativi di parti "rustiche" abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli è consentito a condizione che:
- 1 - non si consolidino od aggravino in tal modo situazioni di disagiata o antigienica abitabilità (in particolare non sarà consentito il recupero di parti rustiche che fronteggino altri edifici a meno di 5 metri o comunque ad una distanza inferiore all'altezza del volume più elevato);
  - 2 - il recupero riguardi parti "rustiche" integrate e coerenti con l'impianto originario delle cellule interessate (in particolare non saranno considerate recuperabili le semplici tettoie, i bassi fabbricati precari, ecc.); e rispetti le indicazioni specifiche delle presenti norme per i diversi tipi di cellule racchiuse nel nucleo.
2. Nei nuclei rurali e nelle frazioni, quando si rendano necessari, per assicurare le condizioni minime di abitabilità e di adeguamento dei servizi igienici, interventi di recupero non realizzabili col recupero di parti rustiche abbandonate, è consentito un incremento della superficie utile fino ad un massimo di mq 25 per ogni abitazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nel rispetto di tutte le altre norme, in particolare di quelle di cui all'art.16.

### 13.3 - Aree Ap

1. Valgono per quanto applicabili le norme di cui all'art.13.2 precedente, intendendosi estesa a tali aree la possibilità di recupero di parti "rustiche" o comunque inutilizzate, per le funzioni specifiche di tali aree, fatte sempre salve le norme particolari di cui all'art.16.
2. Eventuali ampliamenti saranno ammessi senza limiti di densità, ma nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 delle presenti norme.

### 13.4 - Aree Br

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono:

Br1 - aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali;
- ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc per mq ed una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 2 mc per mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra;

- interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 4 mc/mq e con una altezza massima di mt 18 con non più di 5 piani fuori terra;
- utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi e verde privato o consortile, di cui all'art.15 sub. a e b delle presenti norme, per gli insediamenti esistenti; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali od accessori, nel limite di 2 mc/mq, altezza massima 11 mt (3 p.f.t.), purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, la densità fondiaria di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e di eventuali altri interventi già in programma.

Br2 - aree parzialmente edificate in cui saranno ammessi gli stessi tipi di intervento come in Br1 con un limite di densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq per gli ampliamenti e sopraelevazioni, ed a 1,5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti; a 3 mc/mq per la ristrutturazione urbanistica estesa ad almeno un isolato; ed inoltre interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente piano. Per le suddette nuove costruzioni sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, con un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

Br3 - aree edificate o da edificare secondo i parametri di intervento del vigente P.E.E.P. ex L. 167/62, in cui saranno ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili come in Br1.

Le modifiche al perimetro e/o ai parametri fissati dal P.E.E.P., eccedenti i limiti di cui all'art.34 L.865/71, comporteranno variante anche al P.R.G.C. ed essa dovrà seguire le procedure di cui al sesto comma e seguenti dell'art.40 L.R.56/77.

### 13.5 - Aree Cr

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.3 delle presenti norme, si distinguono:

Cr1 - aree in gran parte o totalmente edificate in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza mutamento di volumi e con aumento delle superfici utili nette in misura non superiore al 20% della superficie preesistente;
- ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 2 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra;
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 1,5 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;
- interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione del progetto preliminare del presente piano, per le quali sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,2 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.

Cr1.1 - aree come Cr1 in cui la densità fondiaria e l'altezza massima vengono ridotte a:

- mc/mq 1,5 e mt 7,50 di altezza, con non più di 2 piani fuori terra in caso di ampliamenti e sopraelevazioni;

- mc/mq 1 nel caso di ricostruzioni e nuove costruzioni, altezza come sopra.

Cr1.2 - aree come Cr1 in cui la densità fondiaria massima viene ridotta a:

- mc/mq 1,2 nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, altezza come per Cr1.1;
- mc/mq 0,75 nel caso di ricostruzioni, altezza come sopra;
- mc/mq 0,50 nel caso di nuove costruzioni, altezza come sopra.

Cr2 - aree libere o scarsamente edificate ma liberabili, di carattere interstiziale, in cui saranno ammessi interventi di completamento mediante nuove costruzioni con densità fondiaria massima di 2,5 mc/mq, con altezza non superiore a mt 24 e non più di 7 piani abitabili fuori terra. Nelle aree di questa categoria eventualmente situate all'interno della parte collinare del territorio, come delimitata all'art.14, punto dodici, delle presenti norme, la densità fondiaria massima viene ridotta a 1,5 mc/mq, con un'altezza non superiore a mt 11 e non più di 3 piani fuori terra.

Cr2.1 - aree o complessi di aree libere o scarsamente edificate, ma liberabili, per interventi di nuovo impianto con obbligo di strumento urbanistico esecutivo: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., in cui saranno ammesse:

- nuove costruzioni ad uso residenziale con densità non superiore a 1 mc/mq, da valutare sul complesso delle superfici interessate dallo strumento urbanistico esecutivo, ed altezze e numero di piani da definire in sede di tale strumento;
- nuove costruzioni in aggiunta o sostituzione a quelle di cui al precedente comma, ad uso terziario pubblico e/o privato (compreso il commercio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19), i cui parametri d'intervento verranno definiti in sede di strumento urbanistico esecutivo, in misura compatibile con il rispetto integrale degli standard di utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 delle presenti norme, degli standard urbanistici per nuovi insediamenti terziari di cui all'art.6 delle presenti norme, di eventuali specifiche indicazioni di cui all'art.21 delle presenti norme;
- in ogni caso la densità fondiaria non potrà superare i 5 mc/mq e l'altezza di mt 24 con 7 piani abitabili fuori terra;
- **SOPPRESSO.**
- nelle aree comprese negli ambiti di intervento di cui al successivo art.21 valgono le norme stabilite dallo stesso art.21.

Nelle aree di questa categoria che non possano raggiungere la superficie di mq 5.000 lo strumento urbanistico esecutivo potrà essere sostituito, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, con un progetto unitario esteso all'intera area, che rispetti il limite di densità di 1 mc/mq e l'altezza massima di 3 piani fuori terra, oltre alle condizioni di cui sopra.

Cr2.2 - aree libere per interventi di nuovo impianto, con obbligo di strumento urbanistico esecutivo: P.E.C. e P.E.C.O.; densità fondiaria 0,5 mc/mq, altezza massima metri 7,50 con non più di 2 piani fuori terra. Nelle aree di questa categoria che non possano raggiungere la superficie di mq 5.000 lo strumento urbanistico esecutivo potrà essere sostituito a giudizio dell'Amministrazione Comunale, con un progetto unitario esteso all'intera area, che rispetti i limiti di cui sopra. Nelle aree comprese negli ambiti di intervento di cui al successivo art.21 valgono le norme stabilite dallo stesso art.21.

Cr3 - aree libere per interventi di nuovo impianto, con obbligo di P.E.E.P., i cui parametri di intervento e la dotazione di servizi, ai sensi e nella misura di cui all'art.21, sub. 1, della L.R. 56/77, verranno definiti in sede di progetto del P.E.E.P. in misura comunque non superiore ad una densità territoriale di 1 mc/mq e ad una densità fondiaria di 3 mc/mq con altezze non superiori a mt 15 con 4 piani abitabili fuori terra.

### 13.6 - Aree Bpr, Cpr

1. In tali sottocategorie omogenee d'uso, di cui agli artt.11.2 ed 11.3 delle presenti norme si distinguono:

Bpr1, Cpr1 - aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. c L.R. 56/77, nelle quali sarà ammessa la continuazione delle attività insediate al momento dell'adozione del progetto preliminare del presente piano, che non risultino insalubri o inquinanti: per i relativi fabbricati e impianti saranno ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento strettamente indispensabili alla funzionalità del ciclo produttivo in atto e dei relativi servizi.

Gli interventi di ampliamento saranno ammessi in misura non superiore al 50% della superficie coperta e comunque non superiore a 1000 mq. di superficie utile lorda.

I suddetti limiti, anche se frazionati in interventi successivi nel tempo, varranno con riferimento alla superficie utile lorda degli impianti al momento dell'adozione del progetto preliminare del presente piano; essi verranno applicati a ciascuna delle aziende presenti in una delle aree delle categorie qui considerate.

Nelle aree Bpr1 dette operazioni non saranno soggette a limiti di densità, mentre nelle aree Cpr1 il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 60%; in ogni caso tali operazioni dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17, e di altezza non superiori a quelle massime stabilite dal P.R.G.C. per le aree confinanti; per quelle incluse nel DR1 e nelle aree di categoria Ar delle frazioni varranno limiti di densità, altezza e distanza dai confini stabiliti per le zone di categoria A rispettivamente dagli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444.

Interventi di completamento o di ristrutturazione urbanistica o che comunque eccedano i limiti di cui ai capoversi precedenti, potranno essere effettuati esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi che prevedano la dotazione di aree per attrezzature di servizio, ai sensi dell'art.21 L.R.56/77, nella misura minima del 10% della superficie fondiaria per gli insediamenti produttivi e dell'80% della superficie lorda di pavimento per gli insediamenti direzionali e commerciali; per gli altri parametri da adottare nell'elaborazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi varranno i valori ed i limiti indicati per le aree di tipo Bp2 e Cp rispettivamente per le aree Bpr1 e Cpr1.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree Bpr1 e Cpr1, in assenza degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente capoverso, saranno ammessi interventi come nelle aree di tipo Br2.

La trasformazione d'uso in residenziale delle aree Bpr1 e Cpr1 potrà avvenire esclusivamente garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standard di cui al precedente art.6 in misura proporzionale alla volumetria realizzabile in base agli indici sottoindicati.

Fatto salvo l'obbligo della cessione gratuita delle aree per la viabilità e servizi pubblici, ove individuate, nella misura indicata dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del presente piano, al fine di ripartire i vantaggi e gli svantaggi degli interventi previsti, (i primi in termini di valorizzazione immobiliare, i secondi in termini di cessione gratuita delle aree pubbliche), in caso di assenza o insufficienza di dette aree per servizi pubblici all'interno del perimetro dell' area considerata rispetto la quota necessaria di cui al precedente comma, la parte mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo (ove necessario) o preventiva al rilascio della concessione ad edificare. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.

Fermo restando quanto stabilito dal precedente art.8 sull'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, nelle operazioni di trasformazione d'uso in residenziale sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mutamento delle destinazioni d'uso in residenziale senza aumento della volumetria esistente. In ogni caso ad intervento ultimato la densità fondiaria dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici ove individuate) non può superare quella preesistente e comunque 5,00 mc/mq. per le aree Bpr1 e 2,50 mc/mq. per le aree Cpr1; altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra. Per le aree incluse nel DR1 e nelle aree di categoria Ar delle frazioni varranno i limiti di altezza e di distanza dai confini stabiliti per le zone di categoria A rispettivamente dagli articoli 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444. In ogni caso tali operazioni dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17;
- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, densità fondiaria massima 1,50 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra. Sulle aree oggetto di trasformazione in cui il P.R.G.C. ha individuato le aree per servizi pubblici da cedere al Comune, sono ammesse demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con densità territoriale massima 1,5 mc/mq, densità fondiaria massima 3 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 3 mc/mq e con una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

Le trasformazioni d'uso residenziali sopraindicate non sono ammesse nelle aree Bpr1 e Cpr1 individuate all'interno delle aree tipo A e aree tipo B di cui al successivo art.21 ter.

Nelle aree comprese negli ambiti di intervento di cui al successivo art.21 valgono, inoltre, le norme stabilite dallo stesso art.21.

**Bpr2** - aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti classificati ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. e L.R.56/77.

In tali aree, in assenza delle operazioni di trasformazione di cui ai capoversi seguenti sarà ammessa la continuazione delle attività insediate al momento dell'adozione del progetto preliminare del presente piano, che non risultino insalubri od inquinanti: per i relativi fabbricati ed impianti saranno ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione di tipo "a" come definito dall'art.13.1 sub d delle presenti norme, nonché ampliamenti di entità limitata alla dotazione di servizi rigorosamente indispensabili alla funzionalità del ciclo produttivo in atto; in ogni caso tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17, ed altezze come sopra.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree Bpr2, in assenza delle trasformazioni d'uso di cui ai capoversi seguenti, saranno ammessi interventi come nelle aree di tipo Br2.

Le operazioni di trasformazione d'uso delle aree Bpr2 potranno avvenire esclusivamente a mezzo di P.P. unitario, e garantendo nelle aree stesse l'integrale rispetto degli standard di cui al precedente art.6 per i nuovi insediamenti, in cui saranno ammesse:

- nuove costruzioni con densità territoriale non superiore a 2,20 mc/mq da valutare sul complesso della superficie interessata dal P.P., tenendo conto delle preesistenze, densità fondiaria non

superiore a 5 mc/mq e rapporto di copertura non superiore al 60%, e con altezza massima di mt 27 con non più di otto piani fuori terra;

- destinazione ad uso residenziale nel limite massimo del 75% del volume complessivo previsto dal P.P. determinato sulla base della densità territoriale ammessa;
- in aggiunta e sostituzione di quella residenziale, destinazioni ad uso terziario (compreso il commercio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19) e/o produttivo (limitatamente al commercio all'ingrosso od alle attività artigianali non moleste e non inquinanti), nel limite massimo del 50% del volume complessivo previsto dal P.P. determinato in base alla densità territoriale ammessa.

### 13.7 - Aree Bp

1. In tali sottocategorie omogenee d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono:

Bp1 - aree in gran parte o totalmente utilizzate in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti, non superiori a 400 mc, con altezza non superiore a mt 11 con non più di 3 piani abitabili fuori terra per edifici residenziali esistenti non connessi alle attività produttive;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici ed impianti produttivi esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, senza limiti di densità ma nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art.17 delle presenti norme;
- demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti produttivi esistenti nei limiti di un rapporto di copertura fondiaria del 60%, con altezza non superiore a mt 11;
- utilizzazione di eventuali lotti intermedi o marginali, liberi od occupati da edifici residenziali non connessi alle attività produttive di cui in precedenza, o comunque in contrasto con la destinazione propria delle aree Bp esclusivamente per l'adeguamento degli insediamenti produttivi esistenti alle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art.17 delle presenti norme, con altezza non superiore a mt 11; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento, per usi produttivi, nei limiti di un rapporto di copertura del 50% (un solo piano fuori terra) purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, il rapporto di copertura del 70% e la densità di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e degli altri eventuali interventi già in programma.

Bp2 - aree parzialmente utilizzate in cui sono ammessi interventi come in Bp1 ed inoltre: utilizzazione di lotti intermedi o marginali, liberi od occupati da edifici in contrasto con la destinazione propria delle aree Bp, anche per nuovi insediamenti produttivi con un rapporto di copertura fondiario non superiore al 60%.

2. La trasformazione d'uso in terziario (con esclusione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita) delle aree Bp1 e Bp2 potrà avvenire esclusivamente garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standards di cui al precedente art.6 in misura proporzionale alla superficie lorda di pavimento realizzabile in base agli indici sottoindicati.

3. Tali standards si intendono al lordo della quota di aree per servizi pubblici afferenti i distretti a preminente destinazione produttiva indicate dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del presente piano ridotta in misura proporzionale al rapporto tra la superficie dell'area Bp oggetto di trasformazione e la superficie complessiva delle aree di sottocategoria Bp1 e Bp2 individuate nel distretto industriale di appartenenza. Tali aree aggiuntive, dovranno essere prioritariamente localizzate in prossimità di quelle individuate nelle tavole del P.R.G.C. per garantire un'organica attuazione delle infrastrutture e servizi di

urbanizzazione primaria e/o secondaria.

4. Fatto salvo l'obbligo della cessione gratuita delle aree per la viabilità e servizi pubblici afferenti la destinazione terziaria, in caso di assenza o insufficienza della quota di aree per servizi pubblici afferenti i distretti a preminente destinazione produttiva da cedere all'interno del perimetro dell'area considerata rispetto quella necessaria di cui al precedente comma, la parte mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione preventiva al rilascio delle concessioni ad edificare. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.
5. Fermo restando quanto stabilito dal precedente art.8 sull'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, nelle operazioni di trasformazione d'uso sopraindicate sono ammessi:
  - interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In ogni caso ad intervento ultimato il rapporto di copertura fondiario dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici da cedere) non potrà superare il 60%; altezza massima di mt 11. Tali operazioni dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17;
  - demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti produttivi esistenti nei limiti di un rapporto di copertura fondiaria del 60%, con altezza non superiore a mt 11.
  - interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti di un rapporto di copertura fondiaria del 60%, con altezza non superiore a mt 11.

### 13.8 - Aree Cp

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.3 delle presenti norme, saranno ammessi interventi come in Bp2, ma l'ampliamento di edifici ed impianti produttivi esistenti non potrà superare il rapporto di copertura fondiario del 60%.

In tale sottocategoria omogenea d'uso non è ammessa la trasformazione d'uso in commerciale al dettaglio salvo quanto specificatamente indicato nel successivo art.19.

### 13.9 - Aree D

1. In tale categoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.4 delle presenti norme, gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.I.P. e P.E.C.O.; in essa si distinguono:

D1 - aree destinate a nuovi insediamenti di carattere produttivo.

D2 - aree come D1 destinate esclusivamente alla formazione di centri polifunzionali per servizi qualificati, pubblici e privati, connessi allo svolgimento delle attività insediate nelle aree D1 e/o dell'esercizio autostradale (terziario superiore di uffici e servizi rivolti alle imprese, attività espositive specializzate, attività ricettive e per riunioni specializzate e simili). E' inoltre ammesso l'insediamento di centri per attività terziarie (compreso il commercio al dettaglio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19) e servizi connessi.

D3 - aree destinate esclusivamente all'insediamento di attività legate alla logistica (trasporto, deposito, lavorazione ecc. delle merci) svolte da imprese ed operatori specializzati.

D4 - aree riservate all'insediamento di piccole industrie e attività artigianali conseguente ad interventi di trasferimento da effettuare in sede di operazioni di ristrutturazione edilizio-urbanistica ed igienico-ambientale del contesto residenziale.

D5 - aree riservate all' insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi.

2. Nelle aree edificate o da edificare di cui alle sottocategorie D1, D2, D4, D5 comprese nei vigenti P.I.P. o P.E.C.O., valgono le norme stabilite dai rispettivi piani esecutivi.

2 bis. Nelle aree edificate o da edificare di cui alla sottocategoria D2 comprese in strumenti urbanistici esecutivi divenuti inefficaci per decorso del termine decennale dalla data di approvazione, sono inoltre possibili operazioni di trasformazione d'uso in terziario (compreso il commercio al dettaglio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19) esclusivamente garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standards di cui all'art.21 L.R.56/77, nella misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento e, comunque, nel rispetto del comma 2 dello stesso art. 21 L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali, in base agli indici sottoindicati. Fermo restando quanto stabilito dal precedente art.8 sull'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, nelle operazioni di trasformazione d'uso sopraindicate sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17;
- interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti esistenti;
- interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inediti

In ogni caso ad intervento ultimato la superficie utile lorda ad uso commercio al dettaglio non potrà superare il limite del 60% della superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa. Il rapporto di copertura fondiario dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici da cedere) non potrà superare il 60%; altezza massima di mt 11.

3. In tutte le sottocategorie di aree di cui al presente articolo, al di fuori dei predetti P.I.P. o P.E.C.O. i parametri di intervento e la dotazione di servizi, ai sensi e nella misura di cui all'art.21 L.R. 56/77, saranno definiti in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 del rapporto di superficie coperta dello 0,60 e dell'altezza degli edifici di mt 20.

### 13.10 - Aree Ec

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso di cui all'art.11.5 delle presenti norme, in assenza delle operazioni di trasformazione di cui ai commi seguenti, sarà ammessa la continuazione delle attività agricole insediate alla data dell'adozione del progetto preliminare del presente piano subordinatamente alle esigenze di igiene, abitabilità e decoro del contesto residenziale, e nei limiti seguenti:

- sistemazioni interne ed ampliamenti in misura non superiore al 30%, con un massimo di 1000 mq, della superficie coperta dal complesso dei fabbricati ed impianti fissi delle aziende agricole, sempreché la superficie coperta non superi il 50% della superficie fondiaria;
- per gli edifici residenziali, interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o ampliamento; questi ultimi da mantenere nei limiti di cui al punto precedente per le aziende agricole, e comunque con un'altezza massima di mt 7,50 con non più di 2 piani fuori terra, e con una densità fondiaria non superiore a mc/mq 0,5 valutata con riferimento al solo volume residenziale. Sempre ove sia possibile i suddetti ampliamenti dovranno essere ricavati mediante ristrutturazione di volumi rustici non residenziali.

2. Le operazioni di trasformazione d'uso delle aree Ec potranno avvenire esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, e garantendo nelle aree stesse l'integrale rispetto degli standard di cui al precedente art.6 per i nuovi insediamenti, in cui saranno ammessi:

- nuove costruzioni ad uso residenziale con densità territoriale non superiore a 0,40 mc/mq, da valutare sul complesso della superficie interessata dallo strumento urbanistico esecutivo, densità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq e con una altezza massima di mt 7,50 con non più di due piani fuori terra;
- nuove costruzioni in sostituzione a quelle di cui in precedenza, ad uso terziario (compreso il commercio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19) e/o artigianale, limitatamente alle attività non moleste e non inquinanti, nei limiti di una quota di superficie utile lorda non superiore al 40% della superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa.

### 13.11 - Aree Ee

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.5 delle presenti norme, sono ammessi interventi per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti l'attività agricola, secondo quanto disposto al precedente art.12, nonché interventi per le abitazioni rurali che rispettino i seguenti limiti di densità fondiaria, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata (a norma dell'art.25 L.R. 56/77):

- |   |            |
|---|------------|
| - colture protette in serre fisse   | 0,06 mc/mq |
| - colture orticole o floricole specializzate  | 0,05 "     |
| - colture legnose specializzate   | 0,03 "     |
| - seminativo e prato permanente   | 0,02 "     |
| - bosco e coltivazione industriale del legno connessa ad aziende agricole (non più di 5 ha per azienda) | 0,01 "     |
| - pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali (max 500 mc)                            | 0,001 "    |

2. Il volume edificabile, che non può comunque superare 1500 mc, è calcolato al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura. Sugli edifici esistenti sono consentiti, a scopo di adeguamento alle attuali esigenze abitative per le abitazioni rurali al servizio dell'azienda, interventi di recupero come per le aree Er di cui al successivo art.13.13. Tali interventi potranno essere concessi anche agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi dell'art.2 L.R. 63/78, che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. I terreni direttamente impegnati per i fabbricati rurali o come pertinenze potranno essere assimilati, ai fini della determinazione dell'indice di edificabilità, come quelli impegnati dalle colture prevalenti nell'azienda interessata. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1500 mc.

3. Nel caso di recupero ai fini extragricoli dovranno applicarsi i disposti dell'ultimo comma dell'art.13.14 delle presenti norme.

4. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

5. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dell'art.25 della L.R. 56/77, deve risultare

da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono vincolate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

6. Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture ed attrezzature di cui alla lett. g, comma secondo, dell'art.25 L.R. 56/77, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture e attrezzature rurali.
7. Per gli immobili classificati come beni culturali ai sensi del successivo art.16, valgono le limitazioni di cui al medesimo articolo. Per gli altri immobili ed in particolare per le nuove costruzioni, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, i materiali ed i caratteri costruttivi dovranno essere adeguati alle preesistenze tradizionali con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti e delle aperture, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. In particolare sono da escludere finiture con pannelli e/o superfici lisce da getto o da cassero, rivestimenti ceramici.
8. Il volume edificabile, come sopra computato, dovrà preferibilmente essere realizzato all'interno delle aree Er di cui al successivo art.13.13, con le modalità ed i limiti ivi prescritti; esso potrà invece essere ubicato nelle stesse aree Ee soltanto quando sia dimostrata l'impossibilità o l'estrema difficoltà della concentrazione nelle suddette aree Er.
9. In tale secondo caso:
  - la superficie coperta dal complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non potrà superare il 33% della superficie del lotto interessato;
  - gli edifici residenziali non potranno superare la densità fondiaria di 0,20 mc/mq di superficie del lotto interessato, e l'altezza di mt 7,50 con non più di 2 piani fuori terra; comunque dovrà essere privilegiato il recupero delle costruzioni esistenti anche mediante ristrutturazione a fini abitativi di parti rustiche, nel rispetto delle norme di cui al successivo art.16, ove si tratti di edifici riconosciuti come beni di carattere culturale-ambientale.
10. Per quanto non disposto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni dell'art.25 L.R.56/77 e le successive modificazioni per quanto applicabili.
11. Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, Ef, Er, ed Ec in assenza delle operazioni di trasformazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 13.10, i proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi aventi superficie minima di mq. 3.000, potranno realizzare (previa richiesta di concessione edilizia e presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola) un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli aventi le seguenti dimensioni:
  - dimensione massima esterna m. 3,50 \* 3,00;
  - altezza massima di colmo m. 3,00;
  - copertura a due falde con manto in coppi piemontesi e struttura lignea. Lo sporto massimo non deve essere maggiore di cm. 50 rispetto al filo parete esterna;
  - muratura esterna in conci di tufo o in mattoni vecchi a faccia vista o intonacata;
  - serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60\*60"
12. La realizzazione di orti urbani è consentita nelle aree agricole di sottocategoria Ee e Ef, nel rispetto delle norme di tutela del suolo di cui al successivo articolo 20 e con esclusione di:
  - a) parti del territorio comprese nella fascia A e B del fiume Po e della rete idrografica minore (Rotaldo) nonché comprese entro il limite di esondazione del torrente Stura classificate a pericolosità molto elevata EeA;

- b) parti del territorio con valori ambientali, storici e paesaggistici da salvaguardare e tutelare, comprese all'interno dell'ambito di operatività diretta del P.T.O di cui al precedente art.16.3/3;
- c) lungo le strade e punti panoramici di cui al precedente art.16.3/3.1 e 16.3/3.4 specificatamente indicate nelle tavole di P.R.G.C. e nelle aree di categoria "E" di pertinenza a beni di carattere storico-documentario e culturale-ambientale, nonché emergenze del sistema naturalistico quali corridoi ecologici e boschi, con vincolo di non edificabilità;

L'intero appezzamento destinato ad orto urbano potrà essere recintato esclusivamente con rete metallica plastificata su paletti senza zoccolatura e/o siepi vive di altezza non superiore a m.2,00. Non sono ammesse ulteriori recinzioni all'interno dell'orto urbano ad eccezione della delimitazione delle unità coltivabili di superficie superiore a mq. 500, da realizzare esclusivamente con rete metallica plastificata su paletti senza zoccolatura e/o siepi vive di altezza non superiore a m. 1,20. E' vietato ogni tamponamento delle recinzioni metalliche.

Nelle aree destinate agli orti urbani e per ogni mq.500 di superficie di unità coltivabile, è consentita la realizzazione di un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli avente le seguenti caratteristiche:

- dimensione massima esterna mq. 8,00;
- altezza massima di colmo m. 2,40;
- manufatto in legno o materiale simile, anche di tipo prefabbricato, copertura a due falde con manto in legno o lastre piane/ondulate sovrapposte tipo tegola canadese. E' vietato l'utilizzo di ogni altro materiale metallico, plastificato ecc., quale baracche da cantiere, materiale di recupero vario ecc.. La tipologia del basso fabbricato dovrà essere comunque unica e costante in tutta l'area destinata all'orto urbano. I manufatti dovranno essere obbligatoriamente rimossi al momento in cui vengono a mancare le condizioni per l'esistenza dell'orto urbano.
- serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60\*60"
- distanza dai confini dell'appezzamento destinato ad orto urbano: mq. 2,50.
- distanza minima tra manufatti: m. 10,00. E' vietata la costruzione in aderenza di due o più manufatti.

In sede di progetto unitario è ammessa la localizzazione di un solo basso fabbricato da destinare esclusivamente a servizi comuni (igienico/sanitario, impianti tecnologici per la fornitura idrica, elettrica a supporto delle attività agricole ecc.) con esclusione di qualsiasi forma di utilizzo a scopo abitativo o ricreativo, avente le caratteristiche architettoniche sopraindicate.

Nelle aree destinate agli orti urbani è comunque vietato:

- l'allevamento o la detenzione di animali;
- il deposito di materiali di qualsiasi tipo ed in particolare di risulta o recupero (cassette, vetri, armadi, tavolini, sedie, sacchi di nailon, materiale in pvc, edile ecc). Gli scarti ed i residui delle operazioni di coltivazione devono essere conferiti in un'unico centro di raccolta comune da individuarsi in sede di progetto unitario o presso centri di raccolta pubblici;
- realizzare percorsi o vialetti di accesso alle varie unità coltivabili con pavimentazioni impermeabili,
- realizzare caminetti o barbecue di qualsiasi forma e tipologia.

### 13.12 - Aree Ef

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.5 delle presenti norme, varrà quanto disposto per le aree Ee di cui al precedente art.13.11; però in relazione alle esigenze di tutela ambientale e/o idrogeologica di cui al successivo art.20 delle presenti norme:

- saranno escluse le nuove costruzioni residenziali, eccezione fatta per le aziende interamente comprese nelle aree Ef;
  - saranno escluse le attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi rurali compresi nelle aree Ef;
  - la superficie coperta dal complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non potrà superare il 20% della superficie del lotto interessato;
  - gli edifici residenziali non potranno superare la densità fondiaria di 0,10 mc/mq di superficie del lotto interessato;
  - scavi e movimenti di terra necessari per l'attuazione degli interventi non potranno superare l'entità complessiva di 300 mc e dovranno di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale; muri di sostegno, ove indispensabili, non dovranno in alcun punto superare l'altezza di 2 mt dal profilo naturale del terreno.
2. Per le nuove costruzioni ed attrezzature il Comune, in sede di rilascio della concessione, potrà comunque impartire particolari prescrizioni atte a garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici ed impianti nel rispetto di quanto disposto nel precedente art.13.11 comma 7°.
3. Per le recinzioni, in tutte le aree di tipo Ef, nonché in tutte le aree di tipo Ee comprese nel territorio collinare, come delimitato dall'art.14, punto dodici, delle presenti norme, saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a metri 2 e/o rete metallica su paletti e senza zoccolature; eccezione fatta per il restauro di recinzioni esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente.

### 13.13 - Aree Er

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.5 delle presenti norme, saranno ammessi:
- gli interventi atti a rispondere alle esigenze abitative e di conduzione delle aziende rurali dislocate nelle aree Ee, Ef ed Er, mediante trasferimento della volumetria dimensionata secondo quanto stabilito per tali sottocategorie di aree al precedente art.13.11. La superficie coperta dal complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non potrà superare il 30% ed il 60% della superficie del lotto interessato, rispettivamente per il territorio collinare e per la restante parte del territorio agricolo. Gli edifici residenziali non potranno superare la densità fondiaria di 0,5 mc/mq e l'altezza di mt 7,50 con non più di due piani fuori terra; comunque dovrà essere privilegiato il recupero delle costruzioni esistenti, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi di parti rustiche, nel rispetto delle norme di cui al successivo art.16, ove si tratti di edifici o manufatti riconosciuti come beni di carattere culturale ambientale e nel rispetto di quanto disposto nel precedente art.13.11 comma 7° per tutti gli altri edifici o manufatti;
  - il recupero di complessi edificati, edifici e manufatti abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, mediante interventi di risanamento conservativo degli edifici nonché di trasformazione mediante ristrutturazione edilizia di volumi rustici (stalle, fienili, ecc.) senza alcun incremento dei volumi chiusi o aperti preesistenti e con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali, fermi restando i più specifici vincoli di cui al successivo art.16 delle presenti norme, ove si tratti di edifici o manufatti riconosciuti come beni di carattere culturale-ambientale e nel rispetto di quanto disposto nel precedente art.13.11 comma 7° per tutti gli altri edifici o manufatti. Le nuove destinazioni d'uso previste, nei limiti ammessi dall'art.12 delle presenti norme, dovranno risultare compatibili con le esigenze di conservazione e di corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli edifici recuperati, e con le norme di cui al successivo art.16, ove applicabili. Inoltre, dovranno applicarsi i disposti dell'ultimo comma dell'art.13.14 delle presenti norme.

2. Ove gli interventi previsti per le aree Er rispondano alle esigenze abitative e di conduzione dei fondi da parte dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi degli artt.9 e 13 della L. 10/77, essi verranno concessi anche al di fuori del P.P.A. a titolo gratuito ed al di fuori dei limiti concernenti la capacità insediativa di cui agli artt.4 e 5 delle presenti norme.

#### 13.14 - Aree Ep

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.5 delle presenti norme, si distinguono:

Ep1 - nuclei edificati ed edifici di carattere residenziale extragricolo per cui saranno ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia anche con aumenti della superficie residenziale utile lorda in misura non superiore al 20% e con altezza non superiore a mt 7,50, necessari per l'inserimento di impianti igienico-sanitari o per l'adeguamento degli stessi; nonché interventi per realizzare autorimesse, entro o fuori terra, nella misura fissata dall'art.18 L.765/67, prioritariamente col recupero dei volumi rustici o dei bassi fabbricati eventualmente presenti.

Ep2 - complessi edificati, edifici, impianti, manufatti ed aree che al momento dell'adozione del progetto preliminare del presente piano siano adibiti ad attività di carattere produttivo extragricolo, oppure ad attività per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli ed associati, di cui all'art.25, comma secondo, sub. g, della L.R. 56/77.

2. In tali sedi, anche ove non espressamente indicate dal piano, sarà ammessa la continuazione delle attività insediate, con le opere di manutenzione e risistemazione necessarie, nonché ampliamenti fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a 1000 mq di superficie utile lorda e con altezza non superiore a mt 7,50; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 60% dell'area di proprietà.
3. Il Comune potrà inoltre impartire particolari prescrizioni, a specifica di quanto previsto dall'art.15 delle presenti norme, concernenti la disposizione e la distanza dei fabbricati fra di loro e dai confini, nonché il trattamento delle aree libere con bassa vegetazione e piantamento di alberi con funzioni di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale con il circostante territorio rurale. Per tali sistemazioni potranno essere utilizzate anche superfici esterne alle aree Ep2.

- 3bis. Per la specifica area valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

##### Il Molinetto Popolo st.Vercelli 72

Ai sensi del comma 4 dell'art.26 della L.R. 56/77, preventivamente a qualsiasi intervento di trasformazione d'uso, si dovrà procedere alla bonifica delle aree e degli immobili dai residui di lavorazione, dalle scorie inquinanti e dai manufatti contenenti amianto, seguendo i procedimenti prescritti dalla normativa vigente.

La trasformazione d'uso in produttivo potrà avvenire esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico esecutivo unitario esteso all'intera area di sottocategoria Ep2 e garantendo l'integrale recupero degli standards di cui all'art.21 L.R.56/77, nella misura minima del 20% della superficie territoriale, mediante assoggettamento ad uso pubblico di aree private. Nelle operazioni di trasformazione d'uso sopraindicate sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette, nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17;
- interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti esistenti.

In ogni caso il rapporto di copertura fondiario dell'intera area trasformata e delle singole superfici fondiarie (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici) non potrà superare il 60%; altezza massima delle nuove costruzioni m.7,50 e non più di 2 piani fuori terra.

Gli interventi di conservazione allo stato di fatto degli edifici residenziali sono ammessi nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo articolo 15 e della altezza massima e numero di piani esistenti.

Il piano esecutivo dovrà indicare le soluzioni progettuali atte a non compromettere il contesto agricolo circostante e garantire il corretto inserimento ambientale degli interventi in relazione alle attività esistenti. In particolare:

- l'adeguamento dell'accesso dell'area da trasformare alla rete viabile provinciale;
  - lo smaltimento e la depurazione delle acque bianche e nere, tenuto conto che l'area non è servita da reti fognarie esistenti idonee a raccogliere i reflui provenienti dall'insediamento. Tutti gli scarichi dovranno essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente.
  - il rispetto del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.117-10731 del 13.03.2007, prevedendo obbligatoriamente per i nuovi insediamenti misure dirette:
    1. al risparmio e all'uso razionale delle risorse idriche (art.42 delle Norme del P.T.A) con:
      - l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per singola utenza indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile;
      - la dotazione di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile;
    2. alla riduzione delle portate meteoriche drenate e delle superfici urbane impermeabilizzate (art.32 delle Norme del P.T.A.). In attesa di specifiche direttive della Giunta Regionale, mediante realizzazione dei parcheggi, limitatamente agli spazi destinati al posto macchina, con pavimentazione drenante (masselli autobloccanti forati, erbablock, ecc.) finalizzati alla successiva inerbitura.
  - i materiali ed i caratteri costruttivi delle nuove costruzioni dovranno essere adeguati alle preesistenze tradizionali con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti e delle aperture, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. Sono da escludere finiture con pannelli e/o superfici lisce da getto o da cassero, rivestimenti ceramici, serramenti esterni in materiale anodizzato ecc.. Eventuali grate di protezione esterne saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari;
  - è da escludere l'insediamento di industrie insalubri e comunque incompatibili con l'esistente stabilimento alimentare/dolciario ubicato nel comune di Villanova. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al parere favorevole da parte dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A. competente per territorio;
  - l'utilizzo a fini urbanistici è subordinato alle prescrizioni di cui al successivo art.21 ter delle presenti norme relativo alle aree esondabili.
4. Ai sensi del decimo e undicesimo comma dell'art.25 L.R.56/77, immobili abbandonati o di cui venga adeguatamente dimostrata la non necessità per le esigenze delle aziende agricole, potranno venire ammessi alle operazioni di recupero per usi extragricoli di cui sopra, anche per i fini di cui al sub. g del secondo comma dell'art.25 L.R.56/77, e di quello che concerne l'attività turistica, alle seguenti condizioni:
- il mutamento di destinazione d'uso è consentito, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla

Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R.63/78, per gli immobili soggetti all'atto d'obbligo di cui al settimo comma dell'art.25 L.R.56/77 e per quelli preesistenti alla data di entrata in vigore della stessa L.R.56/77;

- nei casi di cui sopra non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione;
- per l'adeguamento e/o la trasformazione degli edifici e dei manufatti in funzione delle destinazioni d'uso in progetto - riclassificati, ai fini dell'art.11.5 delle presenti norme, di sottocategoria Ep3 - saranno ammessi interventi di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, senza alcun incremento dei preesistenti volumi chiusi e con il recupero degli spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e casseri, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali, e con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali, fermi restando i più specifici vincoli di cui al successivo art.16;
- la realizzazione di autorimesse, di cui all'art.15 delle presenti norme, è ammessa prioritariamente col recupero dei preesistenti volumi rustici o degli spazi coperti a carattere permanente, salvo il caso in cui, per assicurare le condizioni minime di abitabilità all'intervento di adeguamento dell'unica abitazione esistente, è ammesso realizzare le autorimesse con le caratteristiche di bassi fabbricati osservando le cautele ed i vincoli di cui sopra e nel limite pari al minimo di cui all'art.18 L.765/67. E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse completamente interrato nella misura fissata dall'art. 18 L.765/67, così come modificato dall'art. 9, comma 1 della Legge 24.3.1989, n. 122, purché la loro realizzazione sia compatibile, specie per quanto riguarda la formazione delle rampe di accesso, con la sistemazione degli spazi esterni.

### 13.15 - Aree As, Bs, Cs

1. In tali aree saranno ammessi gli interventi necessari al funzionamento od alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal piano e/o ridefinite in sede di P.P.A. secondo quanto ammesso dall'art.12, sub. e, delle presenti norme.
2. Il piano indica particolari aree, di categoria As, Bs, Cs, di particolare carattere polifunzionale integrato, per le quali, ai fini dei vantaggi economici e funzionali derivanti da una progettazione unitaria, è prescritta l'attuazione a mezzo di P.T. di cui all'art.47 della L.R. 56/77. Per alcune di tali aree il piano indica inoltre aliquote di superficie, non conteggiate ai fini dell'art.21, sub. 1, L.R. 56/77, da riservare in sede di strumento esecutivo ad insediamenti di carattere commerciale di categoria D5 di cui al precedente art.13.9 delle presenti norme.
3. In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi potranno subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione necessarie per la migliore organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato e per la conservazione di edifici, aziende e impianti agricoli che, in sede attuativa del piano, si riveli opportuno escludere o stralciare dall'area per servizi senza che ciò comporti necessità di variante.
4. Gli interventi per le aree di categoria As, Bs, Cs, di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza, e saranno soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria di cui in altra parte delle presenti norme; ferme restando, per le aree As, le norme e le cautele specifiche indicate nella tav.3d e nel successivo art.16.
5. Le aree destinate a parcheggi e quelle destinate agli altri tipi di servizi - queste ultime tuttavia: con esclusione delle aree scolastiche e limitatamente alle parti libere da edifici per servizi e relative confrontanze ed adiacenti ai lati situati nel quadrante nord-ovest/nord-est - potranno essere utilizzate ai fini della determinazione delle confrontanze dei fabbricati da edificare sulle aree adiacenti.

6. Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggiore fruizione delle aree per altri tipi di servizi. In tal caso mediante apposite convenzioni, il Comune potrà disporre che aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato, ferme restando le superfici destinate a tale scopo dal P.R.G.C.
7. Per i servizi di cui al presente titolo, dislocati all'interno dei centri storici, varranno inoltre le particolari prescrizioni di cui ai relativi elaborati.
8. Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi di cui al presente titolo e vincolati o classificati di interesse storico, architettonico od ambientale ai sensi delle leggi vigenti o secondo le indicazioni del presente piano, saranno ammessi di norma solo gli interventi compatibili con i criteri ed i vincoli indicati dal successivo art.16.

### 13.16 - Aree F

1. Nelle aree di questa categoria, di norma ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con la funzione assegnata ad ogni sottocategoria di aree all'art.11.6 delle presenti norme. Vale per le aree F, quanto previsto dal quarto comma dell'articolo precedente.
2. Il piano indica inoltre particolari aree all'interno delle quali, in sede esecutiva, dovranno essere ricavate aliquote di aree da destinare a servizi locali, ad integrazione funzionale delle aree di categoria As, Bs, Cs.
3. Per tali aree, ai fini della suddetta integrazione, è prescritta l'attuazione a mezzo di P.T. di cui all'art.47 della L.R. 56/77.
4. L'attuazione degli interventi previsti nelle aree di categoria F, fatta eccezione per quelle attuabili tramite P.T., è demandata ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C..
5. Per gli impianti ed i servizi pubblici regolati da apposita normativa regionale o statale, questa dovrà essere applicata nel rispetto delle esigenze di tutela e salvaguardia ambientale. Comunque varranno per le aree F le stesse prescrizioni e limiti indicati al capoverso terzo e seguenti del precedente art.13.15.
6. Per le singole sottocategorie varranno inoltre le seguenti prescrizioni:

Fr1 - in tali aree saranno ammessi interventi finalizzati:

- a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77 ed all'art.4, lett.C, della L.R. 43/75, con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero;
- b) alla formazione di spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e di spazi verdi di corona per le attrezzature scolastiche (come definiti nella relazione illustrativa al presente piano) ai sensi rispettivamente dei commi sub. c e sub. a dell'art.21 della L.R. 56/77, rapportati agli insediamenti esistenti e previsti nei distretti di urbanizzazione di pertinenza, secondo le connessioni funzionali indicate dal presente piano ed in misura conforme ai rispettivi standard urbanistici.

Sulla restante parte delle suddette aree saranno inoltre ammessi interventi volti a:

- c) l'esercizio e l'impianto di attività sportive e ricreative aperte alla generalità dei cittadini, strettamente coerenti con i caratteri specifici dell'area e funzionali alle destinazioni di cui ai punti a e b, coi relativi servizi connessi ed accessori, che non potranno impegnare più del 20% dell'area, né superare 1 piano fuori terra: tali interventi saranno consentiti soltanto nel quadro di strumenti esecutivi che abbraccino l'intero ambito e contemplino i paralleli interventi di cui in a e b; essi potranno essere concessi anche a privati a condizione che con apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale venga garantito l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree e gli immobili oggetto d'intervento;

d) la continuazione e l'impianto di attività agricole con tipi di coltivazione ed attrezzature non contrastanti con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione anche mediante recupero abitativo di rustici esistenti, degli edifici esistenti a stretto servizio dei conduttori dei fondi rurali, con esclusione di ogni nuova edificazione residenziale.

Per le aree di cui ai punti a, b, c non più del 30% della superficie potrà essere utilizzato per le attrezzature sportive e ricreative vere e proprie, i parcheggi pavimentati e gli edifici al servizio degli impianti; il rimanente 70% verrà sistemato a prato per eventuali giochi liberi, con percorsi pedonali, alberature e bassa vegetazione.

I locali destinati alla formazione di servizi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) potranno essere ottenuti: col riuso di edifici esistenti mediante risanamento conservativo e ristrutturazione compreso recupero di rustici esistenti; oppure in via subordinata con nuovi edifici nei limiti di un rapporto di cubatura di 0,02 mc/mq, compreso recupero di rustici esistenti; oppure in via subordinata con nuovi edifici nei limiti di un rapporto di cubatura di 0,02 mc/mq compresi i volumi preesistenti, e di un'altezza non superiore a mt 4.

Le parti attrezzate non potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto di cui agli artt.17 e 19 delle presenti norme.

Per le recinzioni nelle aree Fr saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a 2 mt, e/o rete metallica, su paletti e senza zoccolatura.

#### SOPPRESSO

Per la specifica area valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

##### Fr1 Cittadella

Fermo restando quanto stabilito sull'obbligo della preventiva formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, gli interventi edilizi previsti per le destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti a), b) e c) finalizzati alla formazione di locali servizi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) nonché della nuova caserma dell'Arma dei Carabinieri come di seguito specificato, sono ammessi nel rispetto del limite del rapporto di cubatura territoriale non superiore a 0,30 mc/mq. compresi i volumi preesistenti, da valutare sul complesso della superficie interessata. La superficie delle aree di cui ai punti a), b) e c) potrà essere utilizzata per la realizzazione degli interventi previsti (attrezzature sportive, ricreative, parcheggi pavimentati, edifici al servizio degli impianti ecc) anche per percentuali superiori al 30%.

In sede di progetto del piano esecutivo, dovranno essere definiti i parametri d'intervento e la localizzazione di aree, da intendersi ai fini dell'art. 11.5 delle presenti norme di sottocategoria Ft, da destinare rispettivamente a:

- a) nuova caserma dell'Arma dei Carabinieri nel rispetto della densità fondiaria non superiore ai 5,00 mc/mq. e dell'altezza massima di m. 20 e 5 piani fuori terra.
- b) impianti tecnologici di interesse generale per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento nel rispetto dell'altezza massima di m. 20.

In tale sede è, altresì, possibile localizzare un'area da destinare a stazione di servizio e autolavaggio i cui parametri d'intervento sono definiti al successivo art.17.2 bis, nonché un'area da destinare alle attività direzionali nel rispetto superficie fondiaria non superiore a mq. 20.000, della densità fondiaria non superiore a 1,50 mc/mq., della superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 9.000 e dell'altezza massima di m. 11 e 3 piani fuori terra.

In ogni caso tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie

fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17.

Per tutti gli altri interventi, gli edifici destinati a locali servizi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) non possono superare le altezze massime m.7,50 e 2 piani fuori terra.

## Fr2 - SOPPRESSO

Frp - aree come Fr1, nelle quali è prevista la permanenza delle attività private d'interesse generale esistenti. Per tali attività sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento e ristrutturazione sui servizi e le attrezzature esistenti, con integrazioni e ampliamenti strettamente funzionali alle attività stesse. Qualora tali ampliamenti comportino incrementi volumetrici superiori al 20% dei volumi esistenti fuori terra, o comunque consistenti potenziamenti delle attrezzature e degli impianti, essi saranno consentiti soltanto nei limiti di cui al precedente punto Fr1 e a condizione che aposite convenzioni garantiscano la pubblica e generale fruibilità dei servizi offerti.

Frp1 - aree come Fr1, nelle quali è previsto il nuovo impianto di attività private di interesse generale.

Per le aree comprese nel territorio collinare - come delimitato all'art.14, punto dodici, delle presenti norme - Le parti attrezzate non potranno però coprire con manufatti di oltre 1 piano fuori terra, più del 10% della superficie totale ne interessare terreni con pendenza superiore al 12% o franosi oppure occupati da boschi esistenti, che saranno invece da conservare e migliorare. Non saranno comunque ammessi impianti per la realizzazione dei quali occorranò movimenti di terra consistenti e variazioni importanti dello stato dei luoghi.

Per la specifica area valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

n.1 "Il Golfino": Gli interventi di qualsiasi tipo diretti a modificare o alterare lo stato fisico o l'aspetto dei luoghi, da realizzare all'interno del perimetro del Piano d'area del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po (P.d.A), dovranno avvenire nel rispetto delle norme di detto Piano. In generale è vietato:

- a) realizzare impianti arborei e arbustivi con essenze non autoctone. Il materiale vivaistico dovrà essere caratteristico della Pianura Padana o della Collina del Monferrato;
- b) realizzare impianti di irrigazione, senza sistema di controllo delle quantità di acqua fornite in ogni settore del campo, e senza sistema di trattamento biologico (es. fitodepurazione) delle acque di scolo;
- c) realizzare l'impianto golfistico senza l'impegno ad ottenere la certificazione a livello europeo per la compatibilità ambientale in fase di gestione, e senza la garanzia di accessibilità alla sponda del fiume Po lungo tutta la sua lunghezza;

In particolare nelle aree incluse nel P.d.A. è vietato:

- a) realizzare strutture edilizie;
- b) realizzare superfici pavimentate impermeabilizzate a qualsiasi uso adibite (parcheggio, accessi veicolari ecc). La pavimentazione dovrà essere del tipo permeabile in elementi discontinui per facilitare l'inerbimento;
- c) realizzare l'impianto sportivo senza interventi di riqualificazione ambientale e miglioramento naturalistico (compresa la rimozione di rifiuti e il rimboschimento) da concordare con l'Ente Parco.

Fv - in tali aree saranno ammessi interventi finalizzati:

- a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale

ai sensi e per i fini di cui all'art.22 della L.R. 56/77 ed all'art.4, lett.A,B,D della L.R. 43/75, non attrezzati;

- b) alla tutela, miglioramento e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche, esistenti o potenziali, con particolare riferimento a quelle forestali;
- c) alla tutela e qualificazione delle attività agricole esistenti nelle aree Fv non in contrasto con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente;
- d) al riassetto idrogeologico.

Gli interventi di cui alla lett.a verranno di norma definiti mediante strumenti urbanistici o progetti esecutivi ed in sede di P.P.A. tenuto conto:

- I - delle finalità di cui ai punti b e d ricorrendo a tale scopo, per quanto possibile, ai dispositivi di cui alla L.R. 17.10.1979 n.61 sul recupero delle terre incolte in applicazione dell'art.4, comma primo, sub 3, e art.10, sub 3 di detta legge;
- II - delle esigenze di tutela degli edifici e delle aziende ed impianti agricoli esistenti stabilendone in sede attuativa l'esclusione e lo stralcio per le parti non necessarie all'attuazione del parco.

In assenza delle suddette definizioni o successivamente alle medesime, limitatamente in tal caso agli edifici ed alle aziende ed impianti agricoli esclusi o stralciati, saranno ammessi:

- e) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici con destinazione extragricola, esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, con esclusione di ogni nuova edificazione e senza mutamenti di destinazione, salvo che per usi pubblici;
- f) interventi per le aziende agricole come quelli ammessi per le aree di tipo Ef ma coi seguenti limiti:
  - saranno escluse nuove costruzioni residenziali, eccezione fatta per le aziende interamente comprese nelle aree Fv;
  - la superficie coperta dal complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non potrà superare il 10% della superficie del lotto interessato e le altezze dei nuovi edifici o degli ampliamenti non potranno superare quelle dei preesistenti;
  - saranno escluse tassativamente dall'edificazione e dalla messa a coltura le aree a bosco se non per il miglioramento di questo.

Le aree per l'accesso al parco dovranno essere situate sul perimetro od all'esterno di questo. Consisteranno in aree per il parcheggio, la sosta e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico, il pic-nic, il gioco libero dei bambini.

Si dovranno ricavare preferibilmente in aree con pendenza non superiore al 12% con esclusione tassativa di aree a bosco e di aree classificate eventualmente come riserva naturale integrale o speciale ai sensi dell'art.4 della L.R. 43/75. Dovranno essere sistemate a verde o con pavimentazioni che consentano un corretto smaltimento delle acque. Vi saranno consentite piccole costruzioni di altezza non superiore a mt 3, di norma aperte, per il ricovero temporaneo dei visitatori, i servizi igienici, piccoli servizi di vendita di cibi e bevande, alloggiamento di eventuale personale di gestione e custodia del parco. Per la formazione dei suddetti servizi dovrà comunque essere privilegiato il recupero di edifici esistenti, opportunamente restaurati ed adattati.

Per le recinzioni, in tutte le aree di tipo Fv saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a mt 2, e/o rete metallica su paletti e senza zoccolatura; fatta eccezione per il restauro di recinzioni esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente.

Per tutte le strade ed i percorsi esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente, dovrà essere curata la

conservazione e il restauro di sezioni, pavimentazioni e sistemazioni esistenti o da ripristinare.

**Ft** - per dette aree ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con le funzioni indicate al precedente art. 11.6.

Le aree di tipo Ft potranno essere considerate in tutto o in parte fungibili per quanto attiene le rispettive destinazioni proprie d'uso senza che ciò comporti necessità di variante. Per le aree su cui sono previste attività di nuovo impianto l'attuazione è demandata a uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area delimitata dal P.R.G.C. ed eventualmente ad aree contermini colle quali risulti utile istituire connessioni ed integrazioni di ordine urbanistico-funzionale.

Le aree qui considerate, salvo specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi, non avranno limitazioni di densità e di altezza, salvo quanto prescritto in ordine all'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 ed agli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17 e ferme restando le norme e le cautele specifiche indicate nella tav.3d e nel successivo art.16.

**Fi** - con riferimento a motivate esigenze attuative delle attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo e delle attrezzature socio-sanitarie ed ospedaliere nel quadro complessivo del Distretto Scolastico e dell'Unità Locale dei Servizi, nonché ai fini del pieno e tempestivo utilizzo delle risorse disponibili, in sede di P.P.A. le aree di tipo **Fi** potranno essere considerate in tutto o in parte fungibili per quanto attiene le rispettive destinazioni proprie d'uso senza che ciò comporti necessità di variante.

**Fg** - per dette aree ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con le funzioni indicate al precedente art. 11.6.

Le aree di tipo Fg potranno essere considerate in tutto o in parte fungibili per quanto attiene le rispettive destinazioni proprie d'uso senza che ciò comporti necessità di variante. Le aree qui considerate, salvo specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi, non avranno limitazioni di densità e di altezza, salvo quanto prescritto in ordine all'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 ed agli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17 e ferme restando le norme e le cautele specifiche indicate nella tav.3d e nel successivo art.16.

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (da attuare mediante approvazione di strumento urbanistico esecutivo) e di demolizione e ricostruzione, in aree incluse nel distretto residenziale DR1 e nelle altre aree di sottocategoria Ar, varranno i limiti della densità fondiaria preesistente e comunque non superiori a quelli stabiliti per le zone di categoria A negli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444.

In caso di trasformazione degli edifici e dei manufatti esistenti comportanti il mutamento della destinazione d'uso in atto in quella turistico-ricettiva o in quella terziaria saranno ammessi interventi di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, senza alcun incremento dei preesistenti volumi chiusi e con il recupero degli spazi coperti a carattere permanente, quali androni, loggiati, fienili e casseri, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali, e con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali, fermi restando i più specifici vincoli di cui al successivo art.16; valgono comunque i disposti del precedente comma in ordine all'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 ed agli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17.

Per lo specifico complesso immobiliare valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

n. 29 "Clinica" Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati al fine di realizzare un nucleo funzionalmente integrato per la specifica destinazione d'uso sanitaria. In particolare nella parte di edificio già in aderenza al piano rialzato con il fabbricato residenziale confinante, sono ammessi interventi di sopraelevazione con altezza massima pari a quella della clinica esistente e nel rispetto del numero massimo dei piani, specificatamente indicato nella tavola 3d (orientale). In particolare l'ampliamento consentito non dovrà superare, limitatamente all'ultimo piano,

l'allineamento costituito dal filo fabbricato del piano mansardato del confinante fabbricato residenziale.

E' inoltre ammessa la copertura totale del cortile con strutture leggere per occultare il passaggio delle salme alla camera mortuaria e di materiale vario ai locali deposito.

Gli interventi edilizi sopraindicati, sono vincolati alla specifica destinazione d'uso sanitaria.

Pertanto gli atti di assenso edilizi sono subordinati:

- a) all'approvazione di atto d'obbligo (registrato e trascritto a cura e spese del richiedente) con il quale il proprietario si impegna a rimuovere a propria cura e spese ogni opera realizzata, senza pretendere rimborso o indennizzo alcuno, a semplice richiesta del Comune, qualora per qualsiasi motivazione venga meno la destinazione d'uso sanitaria;
- b) alla messa in opera di idonee misure tendenti alla riduzione dei rumori emessi dai macchinari posti sulla sommità dell'edificio esistente da certificare in sede di presentazione dell'istanza per il permesso di costruire.

n.32 "C.na S.Bernardino": Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati da progetto unitario al fine di realizzare un nucleo funzionalmente integrato. In particolare gli interventi di trasformazione possono prevedere la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, nel rispetto del corretto uso di materiali tradizionali finalizzati all'evidenza dell'origine rurale del complesso, della tipologia edilizia costruttiva (corte chiusa) e della conservazione della parte del muro perimetrale ritenuta di meritevole pregio architettonico (portale con stemma). Sono ammesse anche integrazioni e ricomposizioni volumetriche al fine di favorire l'integrale recupero degli immobili esistenti e la creazione di sala congressi. Dette integrazioni volumetriche non devono deturpare l'assetto formale e tipologico del complesso edilizio, ed essere contenute entro la misura massima del 10% del volume edificato. In ogni caso l'altezza massima non può essere superiore a m.11 con non più di 3 piani fuori terra.

Eventuali ulteriori integrazioni volumetriche, oltre la misura precedentemente indicata e comunque complessivamente entro e non oltre la misura massima del 100% del volume edificato, dovranno essere ricavate esclusivamente nel piano interrato di aree non occupate dal perimetro della sagoma planimetrica del fabbricato esistente. Al di sotto di detto perimetro, è ammessa esclusivamente la realizzazione di passaggi di collegamento strettamente indispensabili alle esigenze distributive, organizzative e di sicurezza delle superfici interrate.

n. 33 "Edificio corso Valentino 51/a": Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati al fine di realizzare un nucleo funzionalmente integrato per lo specifico uso scolastico.

In particolare gli interventi di trasformazione comportanti il mutamento della destinazione d'uso in atto possono prevedere la ristrutturazione edilizia di tipo "b" dei volumi esistenti. Inoltre dovranno garantire, oltre la dotazione delle superfici destinate alla formazione di aree a verde e a parcheggio nella misura stabilita dal successivo art.15 delle presenti norme, l'accesso principale sia veicolare che pedonale dal vicolo adiacente all'area comunale per servizi pubblici di c.so Valentino 33.

Gli interventi edilizi sopraindicati, sono vincolati alla specifica destinazione d'uso scolastica.

Pertanto gli atti di assenso edilizi sono subordinati:

- a) all'approvazione di atto d'obbligo (registrato e trascritto a cura e spese del richiedente) con il quale il proprietario si impegna a rimuovere a propria cura e spese ogni opera realizzata, senza pretendere rimborso o indennizzo alcuno, a semplice richiesta del Comune, qualora per qualsiasi motivazione venga meno la destinazione d'uso scolastica;
- b) alla cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.R.G.C.

Fgp, Fip, Fhp - S O P P R E S S O

## Art.14 - Parametri e definizioni per gli interventi edilizi ed urbanistici

### 1) Superficie territoriale

Si intende come superficie territoriale la superficie complessiva di suolo compreso in un ambito determinato a fini di progetto o di verifica, con inclusione di tutte le aree destinate ai vari usi pubblici e privati.

### 2) Superficie fondiaria

Si intende per superficie fondiaria in un ambito determinato, ai fini di progetto o di verifica, la superficie netta ottenuta da quella territoriale deducendo le superfici destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi ai sensi del D.M. 2.4.68, artt.3 e 5, le superfici destinate alle sedi viarie carrabili o pedonali in uso pubblico o a tale uso destinate dal P.R.G.C. o dai relativi strumenti attuativi, ed altre superfici eventuali destinate ad usi pubblici o ad opere di urbanizzazione, come definite dalla L.847/64. Le superfici delle aree eventualmente ricadenti in fasce di rispetto, ai sensi dell'art.27, L.R. 56/77, possono essere invece computate nella superficie fondiaria ai fini della edificabilità.

### 3) Volume edificato

Si intende come volume edificato in un ambito determinato ai fini di progetto o di verifica, quello dei solidi edificati emergenti, salvo quanto di seguito stabilito, misurato a partire dal piano di marciapiede o del terreno dopo la sistemazione fino all'estradosso dei solai di copertura dei locali più elevati.

In presenza di solaio inclinato il limite superiore coincide con la quota media dell'estradosso dello stesso.

Il volume è calcolato con metodo geometrico sulla base del prodotto della superficie orizzontale delimitata dal perimetro esterno di vani, locali, ambienti e spazi chiusi su tutti i lati da un involucro edilizio, a qualunque uso destinati, e dell'altezza media del solido emergente, calcolata dividendo la somma delle superfici perimetrali dell'edificio ed il perimetro individuato dalle stesse.

Nel caso di edifici con piani sfalsati o con sporti il calcolo va eseguito per singole parti.

Nel computo sono esclusi soltanto i volumi tecnici di cui al seguente sub.13) ed il volume del sottotetto quando comprenda esclusivamente locali accessori al servizio delle sottostanti unità immobiliari e da queste nettamente separati. In tal caso le falde del tetto devono comunque avere inclinazione fino al 40% ed i locali avere altezza interna media non superiore a mt.1,80.

Nel computo verranno comprese le parti interrato utilizzate per la residenza e relativi locali complementari, come, ad esempio, studi, tavernette, lavanderie, servizi igienici, stenditoi; nonché utilizzate per lo svolgimento di attività produttive o terziarie con i relativi servizi.

Negli edifici esistenti non determinano aumento di volume la costruzione del vano strettamente necessario a contenere l'ascensore e la chiusura dei lati aperti del vano scala organicamente inserito nell'edificio.

Ai fini delle presenti norme, per terreno dopo la sistemazione, si intende quello risultante dopo la sua definitiva sistemazione, tenuto conto quindi di eventuali sbancamenti o riporti, che devono essere rappresentati esattamente nel progetto dell'edificio ed essere, con questo, approvati.

La sistemazione dovrà sempre risultare rispettosa delle peculiari caratteristiche del suolo oggetto dell'intervento, armonizzare con l'ambiente circostante e dimostrarsi necessaria per raggiungere un utile piano di posa dell'edificio in progetto.

Pertanto nel calcolo del volume sono da conteggiare come fuori terra, quelle fronti dell'edificio a cui vengono addossati riporti di terreno, di nuova formazione, al solo scopo di dare forma all'arredo delle aree scoperte di pertinenza dell'edificio.

#### 4) Altezza degli edifici

Si intende come altezza degli edifici la differenza tra la quota del terreno dopo la sistemazione (risultante da apposita specificazione progettuale, riferita ai profili preesistenti del terreno e regolarmente approvata), e la quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati, o della gronda o dei cornicioni, se più alti. L'altezza come sopra definita non potrà in alcun punto del perimetro dell'edificio superare i limiti massimi stabiliti dalle presenti norme e dal D.M. 2.4.1968 n.1444, come specificato dai successivi artt. 15 e 17.

Nel caso in cui il solaio di copertura anzidetto sia inclinato fino al 40%, il limite superiore delle fronti dell'edificio coincide con la quota media dell'estradosso del solaio stesso; per inclinazione superiore al 40%, il detto limite coincide con la linea di colmo più alta.

Nel caso di copertura piana il limite superiore delle fronti dell'edificio coincide con la sommità dei parapetti.

Ai soli fini della determinazione dell'altezza degli edifici non si tiene conto dei volumi tecnici di cui al seguente sub.13), nonché della parte di fronte in trincea corrispondente alla larghezza strettamente necessaria della rampa di discesa al piano interrato.

Sono considerati bassi fabbricati, ai fini delle presenti norme, i fabbricati accessori di altezza non superiore a mt 2,80, il cui limite superiore, in questo caso, coincide con la linea di colmo più alta del tetto e comprende i volumi tecnici.

#### 5) Superficie coperta

Si intende come superficie coperta dagli edifici la proiezione orizzontale sul terreno di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle pareti esterne delle murature, vetrate o simili, compresi i porticati e le logge incassate (intendendo come tali quelle delimitate da almeno tre lati dalle pareti dell'edificio) e con esclusione delle parti aggettanti come balconi, pensiline e sporti di gronda.

Sono da computare nella superficie coperta quelle coperte da pensiline o altre strutture non precarie eccedenti il 20% della superficie chiusa o aggettanti oltre 3 mt dalle pareti perimetrali delle parti chiuse. In tal caso il lato esterno dell'aggetto costituirà riferimento per stabilire le distanze minime fra fabbricati di cui in altra parte delle presenti norme.

#### 6) Superficie utile lorda

Si intende come superficie utile lorda sviluppata degli edifici la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutte le parti considerate ai fini del volume come sopra definito, nonché delle superfici d'impronta orizzontale delle pareti verticali che le delimitano.

#### 7) Superficie utile netta

Si intende come superficie utile netta degli edifici la sommatoria della superficie utile di pavimento di tutti i locali chiusi - a qualunque uso destinati - considerati al fine del computo del volume al netto di murature.

#### 8) Densità fondiaria

Ai fini delle caratteristiche edificatorie, vengono di volta in volta utilizzate le seguenti accezioni:

8.1) Indice fondiario di cubatura

8.2) Indice fondiario di superficie

8.3) Indice fondiario di copertura

Si intende come indice fondiario di cubatura il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), fra il volume dell'edificio o del complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

In caso di aree parzialmente o totalmente edificate si assume come superficie fondiaria di pertinenza quella dell'area o del complesso di aree facenti parte della proprietà interessata prima della data di adozione del progetto preliminare del presente piano.

Si intende come indice fondiario di superficie il rapporto, espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq), fra la superficie utile lorda sviluppata dall'edificio o dal complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

Si intende come indice fondiario di copertura il rapporto, espresso mediante valore numerico o percentuale, tra la superficie coperta dall'edificio o dal complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

#### 9) Densità territoriale

Si intende come densità territoriale di popolazione il rapporto, espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), fra il numero degli abitanti insediati e/o insediabili in un distretto di urbanizzazione o sua parte e la superficie territoriale di questo.

Si intende come densità territoriale edilizia il rapporto, espresso in metri cubi o metri quadrati per metro quadrato (mc/mq; mq/mq), fra il volume o la superficie utile lorda sviluppata dagli edifici costruiti o costruibili in un distretto di urbanizzazione o sua parte, esclusi gli edifici pubblici o riservati alle attività collettive di cui all'art.3 del D.M. 2.4.1968 n.1444, e la superficie territoriale del distretto medesimo o sua parte.

#### 10) Insedimenti (computo teorico degli abitanti e dei posti di lavoro)

Il passaggio dalla densità di popolazione a quella edilizia avverrà assegnando, di norma e salvo diversa valutazione analitica, ad ogni abitante un volume edilizio di 90 mc ovvero una superficie di solaio lorda sviluppata di 30 mq.

Per le aree destinate ad attività produttive il passaggio dalla densità edilizia, sotto forma di rapporto di copertura, ai posti di lavoro teoricamente insediabili avverrà attribuendo, di norma e salvo diversa valutazione analitica, una superficie coperta di 50 mq per ogni posto di lavoro. Sempre per le aree od edifici destinati ad attività produttive, quando la densità edilizia sia espressa attraverso l'indice fondiario di superficie, il passaggio ai posti di lavoro teoricamente insediabili avverrà attribuendo, di norma e salvo diversa valutazione analitica, una superficie utile lorda sviluppata di 40 mq per ogni posto di lavoro.

#### 11) Cellula edilizia, isolato, unità minime d'intervento.

Ai fini delle norme che vincolano l'estensione degli interventi alla cellula o alle cellule edilizie interessate, si intende per "cellula edilizia" un insieme organico e funzionale di elementi edili di aree libere ad esse afferenti, dotato di accesso diretto da vie o spazi pubblici.

Per il centro storico, ai fini delle norme che vincolano gli interventi alle unità minime obbligatorie d'intervento, la delimitazione di queste è riportata nella tav.3d.

Si intende invece per "isolato" un insieme di aree delimitato da vie o spazi pubblici, confini di Distretto o Comunali, perimetro di aree con destinazione non residenziale. Si precisa inoltre che qualora l'isolato raggruppasse aree di diverse categorie e sottocategorie residenziali, la densità fondiaria complessiva negli interventi di ristrutturazione urbanistica, risulterà dalla sommatoria delle densità ammesse dalle presenti norme per le suddette categorie e sottocategorie, ferme restando le specifiche prescrizioni per ciascuna di queste e la non trasferibilità delle cubature, se non nell'ambito di Piani esecutivi.

#### 12) Territorio collinare

Ai fini delle presenti norme si definisce collinare tutta la parte del territorio comunale posta a monte della linea definita da:

- sponda sud del Po, dal confine comunale ad ovest fino alla derivazione del Canale Lanza;

- Canale Lanza, dalla derivazione fino all'intersezione col viale Ottavio Marchino;
- viale Ottavio Marchino, strada vecchia di Pozzo Sant'Evasio, SS. n.457 fino a Pozzo Sant'Evasio;
- Strada Provinciale per Asti da Pozzo Sant'Evasio a San Germano;
- SS. n.31 da San Germano fino ad incrocio con Strada Provinciale per Vignale-Altavilla Monferrato in località Cantone Losa;
- Strada Provinciale per Vignale-Altavilla Monferrato, fino al confine comunale.

### 13) Volume tecnico

Si intendono come volumi tecnici quelli che per funzione e dimensione - strettamente necessaria a contenere macchinari e impianti e alla loro manutenzione - si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzazione di essa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali.

Sono tali i volumi che per la loro natura meramente tecnica debbono necessariamente essere collocati al di sopra dei piani abitabili o comunque utilizzabili, quali, ad esempio, macchinari extracorsa degli ascensori, torri di scale per l'accesso alla copertura, canne fumarie, impianti di climatizzazione; nonché i volumi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio, le centraline di riscaldamento collocate all'esterno dello stesso.

Non sono qualificabili come volumi tecnici, salvo quanto disposto per il sottotetto dal quinto capoverso del precedente sub.3), quei locali che per consistenza e caratteristiche fisiche, quali luci, vedute, altezza media interna, siano suscettibili di concreto sfruttamento, anche prescindendo dall'abitabilità o dalla agibilità, per funzioni complementari a quelle dell'edificio, quali ad esempio, ripostigli, stenditoi, depositi di materiali.

### 14) Trasferimento del volume edificato

L'area da computare per stabilire quale sia la volumetria ammessa dal piano è quella del lotto di pertinenza dell'edificio in progetto.

E' ammissibile l'utilizzazione della densità fondiaria, espressa in termini di volume edificato, di lotti contigui appartenenti alla stessa sottocategoria omogenea d'uso del suolo, purché tale contiguità sia sostanziale, nel senso che i lotti devono costituire un unico lotto funzionale, anche se suddiviso tra diversi proprietari.

Nel caso di piani esecutivi il volume edificato competente alla superficie fondiaria è ottenuto mediante il trasferimento della densità territoriale riconosciuta alle singole proprietà.

Il trasferimento della densità fondiaria o territoriale diretto a concentrare su un'area, oltre il volume edificato proprio di essa, anche quello spettante ad aree diverse appartenenti allo stesso o ad altri proprietari, dovrà avvenire sempre nel rispetto di tutte le altre norme previste dal piano sull'area a favore della quale viene operato il trasferimento.

Tale trasferimento a favore dell'avente diritto, nonché del Comune, dovrà risultare da apposita convenzione da stipularsi tra le proprietà interessate o da atto di impegno dello stesso avente diritto per la sua proprietà.

L'atto è trascritto anche a favore del Comune a cura e spese dell'avente diritto su registri della proprietà immobiliare.

Nel caso di frazionamento del lotto, anche con trasferimento della proprietà, in data successiva a quella di adozione del progetto preliminare del presente piano, non è in ogni caso ammissibile il superamento della densità fondiaria totale attribuita dal piano al lotto originario, cioè prima del frazionamento.

### 15) Orto Urbano

Per orto urbano si intende un appezzamento di terreno suddiviso in più unità coltivabili, ognuna delle quali

di superficie minima pari a mq.50 da destinare a produzioni ortofrutticole o floreali esclusivamente per uso proprio o familiare e non finalizzate ad attività commerciale. Ogni orto urbano è subordinato alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intero appezzamento con indicazione delle unità coltivabili, della rete infrastrutturale comprese le aree a parcheggio, della localizzazione di eventuali strutture precarie uso deposito attrezzi agricoli, ecc. Ai sensi dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i. il rilascio del permesso di costruire del progetto unitario è subordinato alla presentazione di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola nonché le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Per unità coltivabile si intende la singola particella (non catastalmente frazionabile) da assegnare agli utenti.

La responsabilità della realizzazione e della successiva corretta conduzione dell'orto urbano da parte dei terzi rimane comunque attribuita al proprietario del fondo agricolo e titolare del permesso di costruire.

**Art.15 - Vincoli di carattere generale riguardanti la forma e la dislocazione degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria**

1. In tutti i Distretti ed in tutte le aree, indipendentemente dalle prescrizioni di cui agli altri articoli delle presenti norme, dovranno essere rispettati i seguenti vincoli di carattere generale.
2. Ai fini della determinazione dei vincoli di cui al presente articolo, per tutto quanto concerne i limiti di altezza degli edifici e di distanza fra i fabbricati, varrà il combinato disposto del vigente regolamento edilizio comunale e degli artt. 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444.
3. Per tutti gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione sulla superficie fondiaria di pertinenza - con esclusione delle superfici destinate all'arretramento dalle sedi stradali a seguito delle prescrizioni di cui al successivo art.17.2 delle presenti norme - dovranno essere riservate:
  - a) in tutte le aree, superfici destinate alla formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art.18 della L.765/67, con la precisazione che per il calcolo dei volumi degli edifici e capannoni ad un solo piano fuori terra destinati ad attività produttive e per i fini di cui al presente punto si assumerà un'altezza convenzionale di mt 5 ove l'altezza effettiva superi tale limite. Nel caso di destinazione turistico-ricettiva dovrà inoltre essere verificata la superficie minima di un posto auto ogni quattro posti letto;
  - b) nelle aree destinate agli insediamenti residenziali, turistico-ricettivi e terziari superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq 3 ogni 90 mc di volume edificato fuori terra;
  - c) nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti di alto fusto nella misura minima di mq 10 ogni 50 mq di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di mt 10;
  - d) nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, verso il confine di distretto, una fascia di mt 10 minimi, oltre gli eventuali arretramenti stradali e le aree di cui al punto c, in cui non sarà ammessa la costruzione di edifici inerenti la lavorazione e l'immagazzinamento dei prodotti, bensì solo di edifici destinati ad uffici, abitazione del personale direttivo e di custodia, ricreazione, soggiorno e istruzione del personale.
4. Le aree di cui al punto a dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viabile di accesso. Dovendo tali aree consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza, esse dovranno essere ricavate in aggiunta ad aree o locali destinati al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse individuali chiuse o simili) ma potranno essere realizzate a quota diversa dal piano di campagna, anche sotto agli spazi di cui ai punto b e c.

5. Le superfici di cui ai punti b e c dovranno avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; esse verranno di norma ricavate su terrapieno, ma potranno essere ammesse soluzioni diverse nel rispetto dei requisiti funzionali a cui dette superfici debbono assolvere; in particolare lo spessore del terreno di riporto sopra eventuali locali interrati dovrà essere non inferiore a cm 60, e le alberature dovranno essere comunque piantate in piena terra.
6. La sistemazione delle aree verdi dovrà essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia, per quanto riguarda la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc.).
7. L'esecuzione delle suddette sistemazioni in modo conforme al progetto sarà una delle condizioni inderogabili per la verifica di conformità delle opere al relativo titolo abilitativo.
8. Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili, non debbono distare più di mt 200 da ciascuno dei fabbricati a cui competono, ed essere ad essi collegate con passaggi pedonali esenti da attraversamenti di sedi veicolari pubbliche importanti.
9. Nel caso di interventi in aree di sottocategoria Ar, Br, Cr ed Fg comportanti il mutamento della destinazione d'uso in atto in quella turistico-ricettiva, sulla superficie fondiaria di pertinenza (ovvero in aree esterne private purché asservite all'edificio oggetto di trasformazione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio) dovrà essere garantita la realizzazione di superfici destinate alla formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art.18 della L.765/67 e comunque nella misura minima di un posto auto ogni quattro posti letto. Tale norma si applica nelle trasformazioni di edifici esistenti in strutture turistico-ricettive per la parte eccedente i 25 posti letto. Per posto auto si intende una superficie pari a mq.25 comprensiva degli spazi di sosta e di manovra.
10. Nel caso di interventi in aree di sottocategoria Fg comportanti il mutamento della destinazione d'uso in atto in quella terziaria (limitatamente alle attività direzionali, finanziarie e amministrative e professionali), sulla superficie fondiaria di pertinenza (ovvero in aree esterne private purché asservite all'edificio oggetto di trasformazione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio) dovrà essere garantita la realizzazione di superfici destinate alla formazione di parcheggi nella misura pari al 40% della superficie lorda di pavimento. In alternativa tali superfici potranno essere computate ai fini degli standards di cui al precedente art.6 previo assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto d'obbligo.
11. L'atto di vincolo di destinazione a parcheggio nonché la convenzione o atto d'obbligo di cui ai commi precedenti debbono essere trascritte a favore del Comune e a cura e spese dell'avente diritto nei registri della proprietà immobiliare.
12. I bassi fabbricati di cui all'art.14, sub. 4 precedente, ad uso autorimesse private, o per altre utilizzazioni accessorie agli usi principali della cellula interessata, potranno compatibilmente con i vincoli di cui ai punti precedenti, occupare fino alla metà della superficie libera, purché venga comunque garantito, per gli accessi veicolari, uno spazio adeguato di manovra. I bassi fabbricati possono essere addossati ai confini della proprietà anche in deroga ai distacchi da pareti finestrate di cui al D.M.2.4.1968 n.1444.

## 13. TIT. V - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

### Art.16 - Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali-ambientali

#### 16.1 - Norme generali

1. Ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 il piano individua sull'intero territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare, secondo la seguente classificazione (v. allegato tecnico A3a):

#### 1 - INSEDIAMENTI URBANI

aventi carattere storico-artistico-ambientale, con le aree esterne pertinenti: Centro Storico

#### 2 - NUCLEI MINORI, MONUMENTI ISOLATI E SINGOLI EDIFICI E MANUFATTI

con relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario:

2.1 - Edifici e complessi monumentali caratterizzati per funzioni di ampio livello territoriale

2.2 - Grandi organismi edilizi d'impianto unitario, per attività comunitarie

2.3 - Impianti e servizi d'impianto unitario:

2.3.1 - d'interesse urbano/territoriale

2.3.2 - d'interesse locale

2.4 - Edifici e complessi per il culto:

2.4.1 - Chiese e complessi urbani, sinagoga ...

2.4.2 - Chiese e cappelle rurali, cimiteri rurali...

2.5 - Palazzi nobiliari e residenze rappresentative

2.6 - Edifici comuni prevalentemente residenziali

2.6.1 - d'impianto o rimodellazione sette/ottocentesca

2.6.2 - per residenze urbane d'impianto novecentesco

2.6.3 - per residenze rurali o staccate dal contesto originario

2.7 - Piccoli complessi residenziali di lottizzazioni unitarie otto/novecentesche

2.8 - Impianti tecnologici e produttivi

2.9 - Ville e residenze di campagna

2.9.1 - grandi ville e residenze organizzate

2.9.2 - piccole e medie ville

2.10 - Nuclei e frazioni rurali

2.10.1 - frazioni

2.10.2 - nuclei frazionali

2.10.3 - nuclei minori

2.11 - Cascine e complessi agricoli

2.11.1 - complessi cascinali unitari

2.11.2 - cascine a grande impianto

2.11.3 - cascine a medio impianto

2.11.4 - cascine comuni isolate

### 3 - AREE D'INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE

3.1 - Fascia fluviale

3.2 - Parchi e giardini pubblici

3.3 - Spazi di relazione

3.4 - Strade e punti panoramici e d'interesse storico-ambientale

3.5 - Aree d'interesse archeologico

2. Negli ambiti individuati secondo la suddetta classificazione è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.
3. Gli interventi ammessi dovranno rispettare le prescrizioni operative e procedurali distintamente fissate per ogni classe di beni, nonché quelle, specificamente riferite a singoli edifici, aree o manufatti, espresse dalle tavole di piano.
4. Tali prescrizioni dovranno, per le aree o i casi espressamente previsti nelle norme che seguono, essere ulteriormente precisati nei Piani esecutivi, con riferimento ai caratteri tipizzanti e alle vocazioni d'uso proprie di ciascun bene.
5. La classificazione dei singoli beni culturali, e la specificazione dei loro elementi costitutivi di specifico interesse ai fini delle norme che seguono, potranno essere integrate in sede di piani esecutivi e/o di concessione singola, sulla base di analisi storico-filologiche e di documentazioni scientificamente fondate più approfondite di quelle di cui all'allegato tecnico A3.
6. Il piano individua inoltre, all'interno degli ambiti sopra classificati, gli edifici di specifico interesse storico-artistico, ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77, comma quarto, punto a: su tali edifici sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica ne volumetrica ne del tipo di copertura.

#### 16.2 - Norme procedurali

1. Tutti gli interventi negli ambiti di cui alla classificazione precedente, sia con concessione diretta, sia previo strumento urbanistico esecutivo, dovranno essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti d'intervento dovranno essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale, con:
  - a) rilievi accurati (in scala non inferiore ad 1/100 per gli edifici ed i manufatti, non inferiore ad 1/500 per gli ambiti di cui ai punti 1 e 3) planovolumetrici, con precisa indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e coperti, delle forme, tipo e materiali delle strutture e del loro stato di conservazione;
  - b) sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;

- c) documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale;
  - d) documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, e sugli elementi vincolati ai sensi della L.1089/39 e della L.1497/39 o ai sensi di altre disposizioni in vigore; in particolare, stralci delle mappe storiche disponibili;
  - e) allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi e il consolidamento e il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.
2. Ai sensi dell'art.49 L.R. 56/77, ultimo comma, il rilascio della concessione relativa alle aree e agli immobili definiti dal piano "d'interesse storico-artistico" è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali-ambientali, ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39.
  3. Analogamente, gli strumenti esecutivi che interessino immobili inclusi tra i beni culturali ambientali di cui al presente articolo sono trasmessi subito dopo l'adozione alla Commissione di cui sopra per le procedure di cui all'ultimo comma dell'art.40 della L.R. 56/77.
  4. Per tutti i beni e le aree vincolati ai sensi della L.431/85 vale inoltre l'obbligo di autorizzazione preventiva di cui all'art.7 della L. 1497/39.
  5. Per la fascia fluviale inclusa nel perimetro individuato dal P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186 e dal Piano d'Area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328 (in seguito entrambi chiamati semplicemente Piano), valgono inoltre le particolari prescrizioni, anche a fini autorizzativi, della L.R. 20/89 e, limitatamente alle aree comprese nel Piano d'Area, della L.R. 28/90 e successive modificazioni.
  6. Il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

### 16.3 - Norme specifiche

#### 16.3/1 - Centro storico

1. In tale ambito gli interventi ammessi in base alle presenti norme sia con singole concessioni che con strumento urbanistico esecutivo, dovranno tendere, unitariamente e congiuntamente:
  - al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema viario e dell'ambiente storico;
  - al restauro conservativo del tessuto edilizio e dei manufatti d'importanza storico-artistica, ambientale o documentaria;
  - alla preservazione del tessuto sociale, con particolare riferimento al recupero abitativo e alla salvaguardia delle attività commerciali, artigianali e di servizio d'interesse locale;
  - al riuso degli immobili e degli spazi idonei per i servizi sociali carenti;
  - alla riorganizzazione della viabilità anche al fine di favorire la mobilità pedonale, il trasporto pubblico e l'uso degli spazi pubblici per funzioni di aggregazione sociale.
2. A tal fine, in sede di formazione di P.P.A., dovrà essere verificata la coerenza degli interventi in programma e degli strumenti urbanistici esecutivi previsti, rispetto agli obiettivi sopra richiamati.
3. Oltre alle norme fissate negli articoli 12 e 13, gli interventi nel Centro Storico, sia con singole concessioni che con strumento urbanistico esecutivo, dovranno rispettare le norme che seguono, specificatamente

riferite alle diverse classi di beni culturali presenti all'interno del Centro, nonché le prescrizioni della tav. 3d riguardanti:

- la specificazione dei tipi d'intervento previsti od ammessi sui singoli manufatti edilizi esistenti, nonché sulle aree libere e sulle aree verdi e le alberature esistenti;
  - le modalità d'intervento, con particolare riguardo alle unità minime d'intervento, alle connessioni funzionali e/o operative da rispettare, ai percorsi e ai collegamenti da garantire;
  - la struttura funzionale, con riguardo al rango e alla qualità delle funzioni urbane ospitabili nei diversi contenitori edilizi e negli spazi pubblici principali;
  - le cautele da osservare ai fini della salvaguardia di particolari valori ambientali.
4. Ferme restando tali prescrizioni, in generale nel centro storico sono comunque vietate alterazioni, anche temporanee (esclusi i casi di necessità) degli spazi pubblici che possano comprometterne i valori storico-ambientali o pregiudicare la fruibilità degli edifici prospettanti d'interesse storico, artistico, ambientale o documentario.
5. Sono altresì vietate demolizioni di edifici o manufatti (ivi comprese le recinzioni) prospicienti vie o spazi pubblici, eccetto quelle specificamente previste dal Piano e/o dagli strumenti esecutivi, o quelle preordinate e contestuali agli interventi di recupero concessi o autorizzati.
6. Per la specifica connessione funzionale valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

a) “ex cinema moderno-mercato Piccaroli”: Gli interventi previsti sulle singole aree dovranno essere coordinati al fine di realizzare un nucleo funzionalmente integrato e garantire un percorso pedonale tra via Roma e via Piccaroli. Tale obbligo non comporta necessariamente una progettazione unitaria e contemporanea di tutti gli edifici previsti, ma comporta caratteri di omogeneità per quanto riguarda aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata. Per tale motivo l'approvazione del primo progetto edilizio stabilirà, di fatto, le caratteristiche qualitative dell'intera unità di intervento.

E' vietata l'apertura di accessi veicolari diretti su via Roma. La costruzione dei parcheggi interrati dovrà garantire l'accesso su via Piccaroli, anche mediante asservimento di proprietà confinante per la realizzazione delle rampe veicolari.

In particolare l'altezza dei fronti degli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione prospettanti su vie pubbliche, nel rispetto del numero massimo dei piani specificatamente indicato nella tav.3d, non dovrà superare quella dei cornicioni degli edifici confinanti. In deroga al valore massimo di cui all'art.23 della L.R. 56/77 e s.m.i., la densità fondiaria, relativa alla proprietà oggetto di asservimento, non dovrà superare il valore massimo di 6,50 mc/mq.

#### 16.3/2 - Nuclei minori, monumenti isolati e singoli edifici e manufatti, con relative aree di pertinenza

1. Il piano individua in cartografia gli ambiti caratterizzati da questo tipo di beni, con le relative aree di pertinenza, che, pur appartenendo a proprietari diversi od essendone funzionalmente slegate, costituiscono parte integrante degli stessi ai fini del rispetto e della fruizione dei valori storici, artistici, ambientali o documentari. Tali aree di pertinenza sono subordinate alla disciplina fissata, per ciascuna classe di beni, dalle norme che seguono. Attorno ai beni puntuali per i quali il piano non predetermina una precisa area di pertinenza, gli interventi ammessi, in base alle norme dell'art.13 e alle altre norme del piano, nelle aree circostanti, sono subordinati alla preventiva verifica di compatibilità con i criteri di tutela fissati nelle norme che seguono.
2. Il piano individua, in tali ambiti, i beni di specifico interesse storico-artistico, sui quali, indipendentemente dalle norme che seguono, sono consentiti ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77, solo interventi di manutenzione

ordinaria e restauro conservativo.

16.3/2.1 - Edifici e complessi monumentali caratterizzati per funzioni di ampio livello territoriale.

1. Gli interventi dovranno essere orientati al riuso e all'adeguamento degli immobili per le funzioni pubbliche ed i servizi d'interesse generale indicati dal piano.
2. La definizione più specifica delle destinazioni d'uso dei complessi e delle singole parti dovrà essere operata sulla base di un accurato confronto tra i requisiti inerenti le funzioni assegnabili e le prestazioni inerenti le singole strutture ed i singoli spazi, in modo che ai complessi e ad ogni singola parte siano assegnate soltanto quelle funzioni che risultino pienamente coerenti e compatibili con l'impianto, le caratteristiche, i valori e le vocazioni loro proprie.
3. Il recupero degli edifici e dei complessi dovrà assicurarne rigorosamente e, se del caso, ripristinarne, l'unità funzionale, evitando smembramenti e divisioni funzionali, pur consentendo le più opportune articolazioni di destinazioni d'uso per le parti diversamente caratterizzate.
4. Tutti gli interventi di restauro conservativo dovranno essere inquadrati in piani esecutivi o in progetti unitari organicamente estesi all'intero complesso, alla cellula o all'insieme di cellule che costituiscono unità fisico-funzionale in base alle analisi operate (allegato tecnico A3b) e alle altre analisi richieste.

16.3/2.2 - Grandi organismi edilizi d'impianto unitario, per attività comunitarie.

1. Gli interventi dovranno essere orientati al riuso e all'adeguamento degli immobili per le funzioni socioculturali e i servizi pubblici indicati dal piano e, in subordine, per quelle funzioni abitative che non richiedano alterazioni o divisioni dell'impianto tipologico o comunque interventi eccedenti il restauro conservativo.
2. Valgono inoltre le altre norme di cui al punto precedente.

16.3/2.3 - Attrezzature e servizi d'impianto unitario.

1. Gli interventi dovranno essere orientati al miglioramento o all'adeguamento tecnologico delle strutture per le funzioni indicate dal piano. Sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione, di risanamento e di restauro, anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "a" che non pregiudichino la conservazione, la leggibilità e la fruibilità delle strutture e degli elementi d'interesse storico, artistico, ambientale o documentario. Gli interventi eccedenti la manutenzione dovranno essere inquadrati in progetti unitari che abbraccino l'intero complesso.

16.3/2.4 - Edifici e complessi per il culto.

1. Gli interventi dovranno essere orientati al rigoroso restauro conservativo, filologicamente guidato, dell'architettura originaria, con esclusione di ogni ripristino mimetico o camuffamento stilistico, ed eliminazione di aggiunte, esterne od interne, incoerenti o deturpanti.

16.3/2.5 - Palazzi nobiliari e residenze rappresentative.

1. Gli interventi dovranno essere orientati al recupero degli immobili per le funzioni pubbliche eventualmente indicate dal piano, e/o al miglioramento delle condizioni di conservazione, di leggibilità e di fruibilità delle preesistenze di interesse storico, artistico, culturale, ambientale o documentario, per le altre funzioni ammesse (residenza, attività sociali e culturali, uffici pubblici e privati che non richiedano trasformazioni

tipologiche o comunque interventi eccedenti il restauro conservativo). Valgono, per tutto quanto non in contrasto con quanto sopra, tutte le norme di cui al punto 2.1.

#### 16.3/2.6 - Edifici comuni prevalentemente residenziali.

1. Gli interventi dovranno essere orientati al massimo recupero di abitabilità compatibile con l'adeguamento delle condizioni igienico-ambientali, con il miglioramento della leggibilità e fruibilità delle strutture e delle parti di specifico interesse storico-culturale, con il mantenimento e l'adeguamento delle condizioni igienico-funzionali per le attività commerciali, artigianali e di servizio insediate, con la realizzazione degli eventuali servizi e spazi pubblici previsti dal piano. Non è, di norma, ammessa la trasformazione d'uso di spazi abitativi anche se non occupati, per destinazioni diverse, eccetto che nel caso di piani terreni non idonei ad usi residenziali e di servizi pubblici da insediare od ampliare.
2. Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento e ristrutturazione non potranno comunque aumentare la volumetria complessiva, nonché le altezze dei fronti affacciati su spazi pubblici, la forma, pendenza e materiali di copertura degli edifici o delle parti classificate, nelle analisi di cui all'allegato tecnico A3b, come qualificanti o coerenti nei confronti dell'ambiente; per le altre parti l'altezza, in caso di ristrutturazione, non potrà superare quella degli edifici o delle parti predette, mentre materiali di copertura ed elementi costruttivi dovranno essere coerenti con quelli dei primi, rispettando comunque le prescrizioni per gli spazi di relazione eventualmente implicati.
3. Nei casi e nei termini espressamente prescritti dalla tavola 3d e nel quadro di P.P., sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, tali da salvaguardare le preesistenze d'interesse storico-culturale, da migliorare l'abitabilità complessiva e gli standard di servizio, da ridurre la densità edilizia preesistente, con volumi edilizi non più alti di quelli preesistenti d'interesse storico-artistico, culturale o ambientale.

#### 16.3/2.7 - Piccoli complessi residenziali di lottizzazioni unitarie.

1. Gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione di tipo "a" dovranno essere orientati all'adeguamento igienico-funzionale delle abitazioni, alla ricucitura dell'unitarietà ambientale ancora recuperabile, alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici esistenti o previsti dal piano. Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti sostanziali modifiche dell'assetto urbanistico o delle caratteristiche ambientali e/o dell'arredo urbano dovranno essere inquadrati in piani esecutivi estesi all'intero ambito, come evidenziati sulla tav. 3d del P.R.G.C..

#### 16.3/2.8 - Impianti tecnologici e produttivi.

1. Gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione di tipo "a" dovranno essere orientati alla conservazione e al recupero delle strutture costituenti testimonianza significativa di peculiari culture tecnologiche e produttive, per le funzioni e nei limiti indicati dal piano. Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovranno essere inquadrati in piani esecutivi o progetti unitari estesi all'intero ambito interessato: in tale sede potranno essere previste le modalità di recupero più opportune per assicurare la leggibilità e fruibilità sociale delle testimonianze superstiti, ferme restando la riduzione della densità edilizia preesistente, la eliminazione delle condizioni antigieniche o degradate, il contenimento delle altezze nei limiti massimi dei volumi preesistenti d'interesse culturale o ambientale.

#### 16.3/2.9 - Ville e residenze di campagna.

1. Gli interventi dovranno essere orientati al miglioramento delle condizioni di conservazione e di idoneità igienico-funzionale degli edifici, e all'eventuale recupero per usi diversi indicati dal piano, nel rigoroso

rispetto dei caratteri tipologici e dei valori storico-architettonici ed ambientali delle preesistenze. Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione interna, senza aumenti di volume, né cambiamenti di forma, di strutture e di materiali, col restauro conservativo degli edifici o delle parti di specifico interesse storico-culturale; non sono consentite modificazioni delle sistemazioni esterne, delle alberature, del sistema di accessi e delle recinzioni, se non quelle strettamente necessarie per migliorarne l'impatto ambientale. Entro tali limiti sono peraltro consentiti gli interventi necessari per le attività agricole e forestali, per la cura e la difesa del suolo e del sottosuolo.

#### 16.3/2.10 - Nuclei e frazioni rurali.

1. Sono quelli classificati sulle tavv. 3c di sviluppo del P.R.G.C. come aree di sottocategoria Ar esterne al centro storico. Gli interventi dovranno essere orientati al recupero abitativo, col miglioramento delle condizioni igieniche, tecnologiche e di conservazione delle abitazioni, la realizzazione dei servizi e degli spazi pubblici previsti dal piano, la salvaguardia e la riconnessione dell'unità ambientale.
2. Gli interventi consentiti per le diverse categorie di aree interessate e per i diversi tipi di beni culturali presenti, così come individuati nell'allegato A3a del P.R.G.C., sono quelli espressamente previsti dall'art.16.3/2 e segg. delle presenti norme.
3. Tutti gli interventi, sia con concessione diretta che previo piano esecutivo dovranno prevedere il restauro conservativo delle preesistenze d'interesse storico, artistico o ambientale e il ripristino delle parti degradate alterate o manomesse (evitando ogni intervento falsificante o puramente imitativo). Per le parti aggiuntive o sostitutive, ove consentite, il tipo e l'uso dei materiali di facciata, la forma, la struttura, l'aggetto e il manto delle coperture, la dimensione e la modulazione delle aperture, il tipo e il materiale dei serramenti, il tipo e il materiale delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne aperte al pubblico transito e dell'arredo urbano, ecc., dovranno essere rigorosamente uniformati a quelli caratterizzanti i singoli nuclei ambientali; sono in particolare da escludere i rivestimenti di facciate e pantalere (in legno, ceramica o altri materiali da rivestimento), le zoccolature alte più di 1 mt, i tetti piani e le mansarde, recinzioni e ringhiere decorative o comunque di tipo non tradizionale, tapparelle avvolgibili e serramenti in alluminio, camuffamenti stilistici e decorativi, ecc., e tutto quanto possa pregiudicare la coerenza e l'unità ambientale dei nuclei.

#### 16.3/2.11 - Cascine e complessi agricoli.

1. Gli interventi dovranno essere orientati al recupero di migliori condizioni di abitabilità e di conservazione e di maggior funzionalità per le attività agricole e, in subordine, all'adeguamento tecnologico e funzionale per gli usi diversi eventualmente ammessi dal piano.
2. Per i tipi 2.11.1 e 2.11.2 e, in generale, per gli edifici e i complessi riconosciuti "d'interesse storico-artistico", interventi eccedenti la manutenzione dovranno essere inquadrati in progetti unitari estesi all'intero complesso cascinale interessato.
3. Per i tipi 2.11.3 il recupero dei rustici dovrà rispettarne la differenziazione tipologico-architettonica dalle parti "civili" e la leggibilità delle strutture (con opportuni arretramenti delle eventuali chiusure aggiuntive, in vetrata continua o grigliato di mattoni) ed evitare la chiusura delle eventuali tettoie ad avancorpo antistanti i fienili, che potranno peraltro essere demolite.
4. In tutti i tipi 2.11 l'eventuale costruzione, nelle aree di pertinenza, di volumi tecnici per attrezzature di servizio alla agricoltura ammesse in base alle norme precedenti (articoli 13 e 12), qualora non possa attuarsi col recupero di parti di fabbrica preesistenti, dovrà essere attuata in modo da non pregiudicare la leggibilità e fruibilità delle strutture di interesse storico-ambientale, staccando di norma i volumi aggiuntivi da quelli preesistenti. La stessa norma si applica nelle aree circostanti i beni puntuali per i quali il piano

non predetermina l'ambito di pertinenza.

### 16.3/3 - Aree di interesse paesistico-ambientale

#### 16.3/3.1 - P.T.O. del Po e fasce fluviali ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente.

1. Gli interventi dovranno perseguire le finalità e gli obiettivi individuati dal P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186 e dal Piano d'Area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328 (in seguito entrambi chiamati semplicemente Piano) e saranno quelli ammessi dai sopraddetti Piani nei rispettivi campi di applicazione secondo le modalità e condizioni di intervento espressamente indicati dall' art.2.8 delle N.d.A del Piano.
2. Salvo puntuali precisazioni nelle norme che seguono, tutti gli interventi su aree e immobili compresi nell'ambito di influenza diretta del P.T.O. che siano anche compresi in aree site all'interno delle fasce di cui al Piano Stralcio delle fasce fluviali approvato dalla Autorità di Bacino del Fiume Po, dovranno avvenire nel rispetto delle norme di detto Piano Stralcio per quanto compatibili.
3. In riferimento ai singoli articoli del Piano, nel rispetto della norma generale di cui ai commi precedenti, le zone comprese nell'ambito di operatività diretta sono suddivise nelle seguenti classi secondo quanto previsto all'art. 2.3 delle N.T.A. del P.T.O., mentre per la loro individuazione cartografica, si fa riferimento alle tavole 15 e 16 del P.T.O. stesso:
  - 1) art.2.4 delle N.T.A. del P.T.O. le zone N (limitatamente alle zone N2 e N3 in quanto non sono individuate zone N1), di prevalente interesse naturalistico. Sono assoggettate al vincolo di inedificabilità ai sensi del precedente art.13.1 comma 1° punto 1) delle presenti norme. All'interno di tali zone, per le attività comportanti usi diversi da quelli naturalistici (motonautica), fino alla loro trasformazione e/o adeguamento in attività per il tempo libero di cui all'art. 3.9 delle N.d.A. del Piano, sono ammesse opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo di cui all'art.13 comma 3, lett.b) e c) della L.R. 56/77, strettamente indispensabili al mantenimento degli usi in atto.
  - 2) art. 2.5 delle N.T.A. del P.T.O. le zone A, di prevalente interesse agricolo. Nelle zone A2 e A3 all'interno della fascia di pertinenza fluviale, in considerazione della loro potenziale pericolosità dovuta alla eventuale esondazione del fiume Po e/o rottura degli argini, non sono consentiti nuovi insediamenti rurali. Per gli edifici e strutture esistenti, in relazione alla loro ubicazione, sono consentiti gli interventi prevalentemente orientati alla conservazione dell'esistente secondo le modalità indicate per le aree tipo di cui al successivo articolo 21 ter delle presenti N.d.A. prevalentemente orientati alla conservazione dell'esistente.

La attività edilizia, in conformità ai criteri di cui all'art.2.5 punto 4 delle N.d.A del Piano, dovrà rispettare le indicazioni costruttive elencate:

- al punto 5 (fini agricoli o agrituristi),
- al punto 6 capoverso 2 (residenze esistenti)
- al punto 6 capoverso 3 (altre attività).

Gli edifici in disuso, abbandonati o non utili a fini agricoli, sono ammessi alle operazioni di recupero per fini extragricoli di cui al precedente art.13.14 delle presenti norme nel rispetto delle valutazioni di compatibilità di cui al punto 6 delle norme di attuazione del Piano.

Le attività extragricole presenti nelle zone A sono individuate nelle aree di sottocategoria Ep di cui al precedente art. 13.14; per quelle considerate incompatibili (motonautica), fino alla loro trasformazione e/o adeguamento in attività per il tempo libero di cui all'art. 3.9 delle N.d.A. del Piano, sono ammesse

opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art.13 comma 3, lett. b) e c) della L.R. 56/77, strettamente indispensabili al mantenimento degli usi in atto.

2) art. 2.7 delle N.T.A. del P.T.O. – Zone T di trasformazione.

Le zone T., sono disciplinate dal citato art. 2.7 e dall'art. 4.1.3 delle N.T.A. del P.T.O.

3) art. 3.3 delle N.T.A. del P.T.O. Aree ed elementi di interesse naturalistico.

I “corridoi ecologici” segnalati dal Piano vengono così delimitati:

- a) corridoio ecologico del fiume Po delimitato dalla fascia naturale (acque correnti, gretti, vegetazione ripariale e spondale) di profondità pari a mt.150 ai sensi dell'art.1 comma 1° lett. c) della legge 431/1985;
- b) corridoio ecologico del rio della Gabella e rio Rizza delimitato dalla fascia di profondità pari a :
  - mt.150 ai sensi dell'art.1 comma 1° lett. c) della legge 431/1985 per il tratto del rio Rizza individuato come acqua pubblica (dallo sbocco nel fiume Po fino alla biforcazione sotto e a sud di c.na Costa)
  - mt. 100 ai sensi dell'art.29 comma 1° lett. b) per la restante parte del rio della Gabella.
- c) corridoio ecologico del fiume Sesia e del torrente Marcova delimitato dalla fascia di profondità pari a mt.150 ai sensi dell'art.1 comma 1° lett. c) della legge 431/1985 per il tratto individuato come acqua pubblica fino ai confini regionali.

In tali “corridoi ecologici” sono ammessi unicamente interventi compatibili con l'ambiente naturale da salvaguardare di cui all'art.3.3 punto 2 delle norme del Piano. Per gli edifici e le attività esistenti sono ammesse unicamente opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art.13 comma 3, lett. b) e c) della L.R. 56/77, strettamente indispensabili al mantenimento degli usi in atto. In particolare è esclusa la formazione:

- di nuove strade veicolari ad eccezione delle strade agricole
- movimenti di terra comportanti la formazione di muri di sostegno, l'alterazione della vegetazione naturale e qualunque intervento suscettibile di alterare l'integrità paesaggistica e le condizioni ecologiche esistenti.

4) art. 3.7.1 delle N.T.A. del P.T.O. Centri e nuclei storici.

Sono individuati i seguenti centri e nuclei storici ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77:

- a) centro storico del capoluogo della città di Casale Monferrato
- b) nucleo storico dell'abitato della frazione di Terranova

La loro delimitazione coincide rispettivamente con il perimetro del centro storico individuato nella tavola n.4 e con il perimetro del nucleo storico di Terranova individuato nella tavola n.7 dell'allegato tecnico A3a - rilievo dei beni culturali-ambientali (art.24 L.R. 56/77) del P.R.G.C.

Gli interventi ammessi, nel rispetto degli usi e delle modalità di intervento indicati nella tabella n.3 di cui all'art. 3.7 e degli obiettivi e prescrizioni di cui all'art. 3.7.1. delle N.d.A. del Piano, sono quelli indicati rispettivamente al precedente art. 16.3/1 (Centro storico) e 16.3/2.10 (nucleo storico di Terranova)

5) art. 3.7.2 delle N.T.A. del P.T.O. Beni culturali isolati e loro pertinenze.

Gli interventi sulle emergenze architettoniche di rilevante interesse storico-culturale (elencate al punto 1 dell'art. 3.7.2 delle N.d.A. del Piano) e sui beni di interesse documentario e di architettura minore (individuati ai sensi del punto 5 dell'art.3.7.2 delle N.d.A. del del Piano), oltre alle prescrizioni

operative e procedurali distintamente fissate per ogni bene ai precedenti artt. 16.3 del presente P.R.G.C., dovranno avvenire nel rispetto degli usi e delle modalità di intervento indicati nella tabella n.3 di cui all'art. 3.7 e ai punti 2, 3, 4 e 5 dello stesso art. 3.7.2 delle N.d.A. del Piano.

6) art. 3.7.4 delle N.T.A. del P.T.O. Aree di specifico interesse paesaggistico-ambientale.

Premesso che in caso di contraddizione tra le tavole di P.R.G.C. e le tavole del P.T.O. s'intendono prevalenti le indicazioni cartografiche riportate nella cartografia del P.T.O., in particolare nelle tavole 15 e 16 in scala 1:25.000, gli interventi dovranno essere orientati alla salvaguardia della continuità dei percorsi e dei caratteri ambientali. A tal fine gli interventi ammessi lungo i percorsi storici accertati, le strade panoramiche, i percorsi di fruizione, le strade d'argine e tutte le strade panoramiche site su versanti collinari con visuali dirette verso il fiume Po, dovranno avvenire nel rispetto degli usi e delle modalità di intervento indicati nella tabella n.3 di cui all'art. 3.7 e ai punti 2 e 3 dell'art.3.7.4 delle N.d.A. del Piano. Si evidenzia che le aree comprese in una fascia di rispetto di metri 50 dal ciglio, su entrambi i lati delle sopraccitate strade o percorsi, all'esterno del centro abitato, sono da ritenere inedificabili.

7) art. 3.10 delle N.T.A. del P.T.O. Aree ed attività estrattive.

Gli interventi ammessi nella fascia fluviale dovranno avvenire nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni operative di cui all'art. 3.10 delle N.d.A. del Piano.

8) art. 3.11 delle N.T.A. del P.T.O. Aree degradate ed insediamenti marginali, insediamenti arteriali.

Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni operative di cui all'art. 3.11 delle N.d.A. del Piano.

In particolare le "baracche" esistenti, da rilevare con apposito censimento volto a dettare le condizioni per la loro compatibilizzazione in ordine ai problemi di densità, impatto ambientale ed abusivismo, fino all'approvazione di opportuni strumenti urbanistici esecutivi, possono essere conservate con interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art.13 comma 3, lett. b) e c) della L.R. 56/77, strettamente indispensabili al mantenimento degli usi in atto con esclusione di ricostruzioni a condizione che siano conformi alle norme fissate dal Magistrato per il Po, e che siano adeguatamente risolti i relativi problemi infrastrutturali, con particolare riguardo all'evacuazione dei rifiuti solidi e delle acque luride, che deve escludere ogni rischio di inquinamento del suolo e delle acque, superficiali e profonde. In particolare, per gli ambiti evidenziati in cartografia, la verifica dell'idoneità delle dotazioni infrastrutturali e tecnologiche dovrà essere operata con appositi P.R..

### 16.3/3.2 - Parchi e giardini pubblici.

1. Gli interventi dovranno essere orientati alla tutela e alla riqualificazione dell'assetto vegetale e paesistico, al miglioramento della accessibilità e fruibilità pedonale pubblica; e, più specificatamente prevederanno:

- per i giardini pubblici (della Stazione): cure culturali manutentive della vegetazione esistente, manutenzione delle infrastrutture e dell'arredo, con esclusione di ogni intervento modificatorio;
- per l'area del Castello ("parco archeologico" da realizzare): interventi idonei alla messa in luce e alla leggibilità delle sottostrutture dell'apparato difensivo del Castello, arredo verde e piantumazioni tali da riqualificare e intensificare le relazioni visive Castello/città e Castello/fiume, attrezzatura di percorsi atti a favorirne la fruibilità;
- per il parco della Cittadella: interventi di recupero e risistemazione atti a valorizzare le superstiti strutture fortificatorie, riqualificazione vegetale, organizzazione e manutenzione di percorsi pedonali per la pubblica fruizione. In corrispondenza degli spazi appositamente indicati, e/o nel quadro di P.T. sufficientemente estesi, potranno inoltre essere previste attrezzature e sistemazioni per il gioco dei bimbi, per il soggiorno all'aperto, per attività d'incontro, di rappresentazione, di spettacolo all'aperto,

ecc., rigorosamente subordinati alle esigenze di tutela dell'ambiente e delle preesistenze di interesse archeologico, storico, culturale;

- per il parco di Montesasso: interventi di riqualificazione delle parti boscate esistenti, di sistemazione dei percorsi pedonali e delle aree di sosta, tali da favorire la fruibilità del paesaggio agrario intercluso, senza alcuna alterazione.

#### 16.3/3.3 - Spazi di relazione.

1. Negli ambiti così individuali, gli interventi sugli edifici, pubblici e privati, prospettanti, e quelli sugli spazi pubblici, l'arredo urbano e le attrezzature di servizio dovranno essere coordinati al fine di migliorare la qualità e fruibilità dell'ambiente complessivo, salvaguardandone i valori storici, culturali e di tradizione.
2. Pertanto, oltre alle prescrizioni espresse dalle tavole di piano e dalle presenti norme con specifico riferimento ai singoli edifici e manufatti, valgono in tali ambiti prescrizioni particolari di tutela ambientale, distinte come segue:

##### 16.3/3.3.1 - Spazi di salvaguardia storico-ambientale (nel centro storico - riferimento alla tav. 3d).

1. Gli interventi dovranno essere coordinati con appositi piani esecutivi di cui all'art.32 L.R. 56/77. In carenza di tali piani dovranno essere rispettate le seguenti cautele:
  - a) le facciate degli edifici prospicienti, qualora siano suscettibili, in base alle norme specifiche, di interventi sostitutivi o modificatori, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici d'interesse storico-artistico od ambientale che caratterizzano l'ambito considerato; non potranno essere realizzati balconi verso spazi liberi di profondità inferiore a metri 7, ed essi in ogni caso avranno sporgenza massima di 1 metro e larghezza massima di metri 2,00, e saranno realizzati in lastra di pietra o soletta di c.a. in vista (spessore max 10 cm) con ringhiere in ferro a semplici bacchette diritte di ferro quadro portato da due correnti di piattina di ferro, senza alcuna lavorazione decorativa; sporti e rientranze rispetto al filo di facciata sono rigorosamente esclusi; i serramenti saranno esclusivamente in legno o metallo smaltato (con esclusione di vernici trasparenti, tapparelle avvolgibili, ecc.): eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari; analoghe prescrizioni valgono per eventuali recinzioni murarie prospettanti in continuità sugli ambiti considerati, salvo che il piano ne preveda l'abbattimento, o che possano essere sostituite con siepi vive, senza zoccolo;
  - b) le aree verdi e le alberature esistenti o previste dal piano, pubbliche o private, dovranno essere realizzate contestualmente agli altri interventi coinvolti, decorosamente mantenute ed attrezzate per il gioco dei bimbi, il soggiorno all'aperto o il passeggio. L'introduzione o la sostituzione delle essenze dovrà rispettare criteri di coerenza ambientale, evitando in particolare l'inserimento di essenze esotiche o comunque estranee alle tradizioni locali;
  - c) gli spazi pubblici, esistenti o previsti dal piano, saranno pavimentati in blocchetti di porfido o altro materiale lapideo o conglomerato, con eventuali parti di ammattonato. Dovrà essere assicurata, con coerenza di materiali e di tecniche costruttive, la continuità dei percorsi pedonali (con particolare riferimento alle norme del D.P.R. 27.4.1978 n.384 contro le "barriere architettoniche");
  - d) l'arredo urbano (panchine, dissuasori del traffico, illuminazione pubblica, insegne e scritte pubblicitarie, segnaletica, oggetti e attrezzi d'uso pubblico, ecc.) dovrà essere progettato e realizzato unitariamente per l'intero ambito interessato, in termini coerenti con le eventuali preesistenze di interesse storico-artistico o tradizionale, e comunque nel rispetto dei valori e della fruibilità dell'ambiente;

- e) le tinteggiature delle facciate, ed il colore degli elementi d'arredo urbano, dovranno essere coordinati ed uniformati a quelli delle preesistenze qualificanti, con riferimento alle tinteggiature originarie desumibili da reperti o documenti d'archivio.

#### 16.3/3.3.2 - Spazi di riqualificazione e riconnessione ambientale.

1. Gli interventi che dovranno essere coordinati con appositi piani esecutivi, saranno orientati a tutti o parte dei seguenti obiettivi:
  - a) la formazione di spazi pedonali sistemati a verde con alberature ed arredi per il passeggio e la sosta all'aperto nonché per attività commerciali (mercati, vetrine mobili, ecc.) o connesse a pubblici esercizi (chioschi, dehors, ecc.) o in generale per funzioni di aggregazione sociale (esposizioni all'aperto, piccole manifestazioni, ecc.);
  - b) la formazione di parcheggi marginali in superficie o nelle aree di maggior estensione di parcheggi sotterranei;
  - c) la riduzione delle carreggiate veicolari (anche mediante accorgimenti progettuali atti a ridurre il volume e la velocità del traffico) nella misura strettamente indispensabile al traffico locale di accesso alle residenze ed alle attività esistenti;
  - d) la creazione di spazi e corsie (per quanto possibile riservate) per la fermata e il transito dei mezzi di trasporto pubblico.
2. Le aree di cui ai punti a e b non potranno coprire meno del 50% della superficie complessiva dell'ambito e, tenuto conto delle funzioni ad esse attribuite, verranno a tutti gli effetti classificate come aree di tipo Asr, Bsr, Csr, Asp, Bsp, Csp a seconda delle situazioni ambientali alle quali si riferiscono e conteggiate ai fini dell'osservanza degli standard per verde e parcheggi di cui all'art.21 sub 1 della L.R. 56/77 e/o degli standard per insediamenti direzionali e commerciali di cui all'art.21 sub 3 della citata legge.
3. Per gli interventi di cui ai punti c e d, in sede di P.P.A. dovrà essere garantita la contestualità con altri provvedimenti sulla rete viaria e dei parcheggi atti a far sì che i predetti interventi non rechino pregiudizio alla funzionalità ed efficienza del tessuto insediativo residenziale e produttivo gravitante sugli ambiti di cui al presente titolo.

#### 16.3/3.4 - Strade e punti panoramici.

##### 16.3/3.4.1 - Strade e punti panoramici (inclusi i tratti dei percorsi storici accertati esterni all'ambito di operatività diretta del P.T.O.) non comprese tra quelle individuate ai sensi del precedente art. 16.3/3.1

1. Premessa: dal momento che la cartografia (tavv. 3c4, 3c8, 3c9, in scala 1:2000) non individua le fasce di rispetto delle strade panoramiche sulle aree agricole Ee ed Ef, si precisa che la loro profondità è da intendersi di mt. 40, anche in caso di mancata indicazione cartografica.
2. Gli interventi dovranno essere orientati alla salvaguardia e al miglioramento delle visuali che da essi si godono sul paesaggio circostante, con l'eliminazione degli eventuali ostacoli precari che le impediscono o le pregiudicano (cespugli o vegetazione incolta sul ciglio, cartelloni pubblicitari o segnaletici, ecc.). A tal fine le costruzioni che, in base alle presenti norme, potessero eventualmente sorgere ai lati delle strade o attorno ai punti panoramici, dovranno essere ubicate e dimensionate in modo da non pregiudicare le visuali tutelate, nella o nelle direzioni indicate nell'allegato tecnico A3a. In ogni caso nessuna costruzione potrà sorgere a meno di metri 40 dal ciglio stradale o dal punto dal quale si godono le visuali, né oltrepassare con il punto più elevato della copertura il piano stradale nel punto più vicino.

16.3/3.4.2 - Territori vincolati ai sensi del D.M. 1 agosto 1985, sostituito dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 , n. 490, art. 1, comma 1 lett. c) e d).

1. Dal Momento che la cartografia (tavv. 3b1 in scala 1:10.000 e 3c1 in scala 1:2000) non individua il perimetro del "Territorio delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del Po", si precisa che detto territorio è da intendersi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, art. 139, comma 1, lettera c) e d), anche in caso di mancata indicazione cartografica.

16.3/3.5 - Aree d'interesse archeologico.

1. Ferma restando, ai sensi dell'art.13 L.R. 56/77, l' inedificabilità di tali aree, gli interventi dovranno essere orientati alla tutela e alla valorizzazione delle preesistenze d'interesse archeologico e, in subordine, alla realizzazione degli usi consentiti dal piano purché ciò non pregiudichi la sopravvivenza e la fruibilità attuale e potenziale delle preesistenze stesse. A tal fine, tutti gli interventi eventualmente ammessi in base alle altre norme di piano, che comportino scavi o movimenti di terra, modifiche alla viabilità, eccetto quelle espressamente previste dal piano, e allo stato dei luoghi, modificazioni delle costruzioni esistenti, sostanziali interventi sulle colture e la vegetazione esistenti che interessino la visibilità delle preesistenze archeologiche, dovranno essere preventivamente inquadrati in apposito piano esecutivo esteso all'intero ambito individuato, da sottoporsi all'esame della Commissione Regionale per i beni culturali di cui all'art.92 bis della L.R. 56/77, e delle Soprintendenze competenti.

Art.17 - Strade e fasce di rispetto

17.1 - Strade e fasce di rispetto stradale e ferroviario

1. Premessa: dal momento che la cartografia (tavv. 3c1, 3c2, 3c4, 3c5, 3c6, 3c8, 3c9, in scala 1:2000) individua solo parzialmente le fasce di rispetto stradali sulle aree agricole Ee ed Ef, si precisa che la loro profondità è da intendersi in tutto e per tutto conforme ai disposti di legge a cui dette fasce fanno riferimento, anche in caso di mancata od incompleta indicazione cartografica.
2. Le planimetrie del piano riportano:
  - a) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all' esterno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F, come definite dall'art.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444, e per ciascuna di esse la larghezza indicativa della sede stradale e/o di categoria in conformità all'art.3 del D.M. 1.4.1968 n.1404 ed ai fini della determinazione delle fasce di rispetto di profondità minima conforme a quanto prescritto dagli artt.4 e 5 di tale D.M., ovvero maggiore ove espressamente indicato dalle planimetrie di cui sopra o dalle presenti norme;
  - b) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all' interno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria A, B, C, D, come individuate conseguentemente alle definizioni di cui all'art.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444, e per ciascuna di esse la larghezza della sede stradale per i fini di cui all'art.9, secondo capoverso, del decreto suddetto.
3. Nel caso di strade esistenti per le quali la planimetria di cui sopra non riporti la misura e/o la categoria della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento alla sezione ed ai cigli della sede esistente come definiti in base agli artt.2 e 4, ultimo comma, del D.M. 1.4.1968 n.1404 ed all'art.9, terzultimo comma, del D.M. 2.4.1968 n.1444.
4. In conformità a quanto prescritto dall'art.28 della L.R. 56/77, le planimetrie del piano precisano per le

strade principali esistenti o previste - anche all'interno del perimetro dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano - i tratti nei quali non potranno essere autorizzati accessi veicolari diretti ed i punti in cui potranno invece essere ricavate le derivazioni atte a fornire accesso agli insediamenti esistenti o previsti, fermo restando che per le strade di categoria A, B e C di cui all'art.3 del D.M. 1.4.1968 n.1404, tali accessi e derivazioni potranno essere ricavati solo a partire dagli svincoli indicati nelle suddette planimetrie. Salvo specifica normativa stabilita in sede di piani esecutivi, al fine di evitare forte densità degli accessi, all'interno del perimetro dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano, ogni manufatto edilizio (compresa relativa area di pertinenza) non potrà avere, di norma, più di due accessi carrai. Le parti di edifici (compresa relativa area di pertinenza) già dotate (o che possono essere dotate) di accessi su aree private (cortili, androni, ecc.), non potranno accedere direttamente su spazi pubblici mediante nuove aperture. Nel caso di successivo frazionamento di manufatto edilizio unitario (compresa relativa area di pertinenza), saranno concessi due soli ingressi carrai per l'intero organismo edilizio. La distribuzione ai singoli lotti frazionati dovrà avvenire mediante strada privata interna alla superficie fondiaria, con sbocco in corrispondenza dei passi carrabili consentiti.

5. In sede di P.P.A. il Comune predisporrà opportuni provvedimenti e strumenti esecutivi atti a sopprimere e/o definire adeguate configurazioni alternative agli accessi esistenti in contrasto con le indicazioni del piano.
6. Nel caso delle strade previste i tracciati indicati dal piano sono definitivi solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto, mentre per quanto riguarda l'esecuzione delle sedi stradali potranno subire variazioni conseguenti alla progettazione delle strade stesse. Dette variazioni, tuttavia, dovranno essere contenute all'interno delle fasce di rispetto come sopra determinate. Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto dovrà essere misurata dal ciglio effettivo di detta sede.
7. Gli arretramenti previsti al presente articolo, non comportano l'obbligo dell'allineamento dei fabbricati sulla linea di arretramento, ma solo l'osservanza della dimensione minima assegnata a questo, salvo dove espressamente indicato dal piano o dagli strumenti urbanistici esecutivi.
8. Ad integrazione di quanto contenuto nei DD.MM. 1.4.1968 n.1404 e 2.4.1968 n.1444 e/o indicato dalle planimetrie del piano, si aggiunge quanto segue:

a) Strade del territorio collinare

In tale parte del territorio, all'esterno dei distretti di urbanizzazione residenziale (DR) o produttiva (DI), nonché degli ambiti di insediamento di sottocategoria Er ed Ep, e quindi nell'ambito delle altre aree di categoria E ed in quelle di categoria F, salvo specifiche indicazioni del piano, date le importanti esigenze di tutela panoramica, si dovranno osservare i seguenti vincoli:

a1 - lungo le strade classificate come percorsi storici accertati e percorsi collinari panoramici (ai sensi dell'art.3.7.4 delle n.d.a. del P.T.O.) nonché le altre strade e punti panoramici (ai sensi del precedente art. 16.3/3.4) dovranno essere rispettati gli arretramenti e gli altri vincoli specificati al precedente art.16 punto 3.1 e punto 3.4.1. Nelle fasce di rispetto così determinate non saranno ammesse le utilizzazioni di cui al successivo art.17.2 che comportino la realizzazione di volumi in elevazione o di recinzioni piene;

a2 - lungo tutte le altre strade, non comprese nel precedente elenco, comunali e provinciali, varranno i vincoli di cui in a1, ma l'arretramento minimo viene ridotto a metri 20.

b) Strade non classificate

Tutte le strade esistenti o previste dal presente piano all'esterno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano e situate quindi nelle aree di categoria E ed F e non comprese nella classificazione di cui all'art.3 del D.M. 1.4.1968 n.1404, hanno una fascia di arretramento di metri 5 dal ciglio stradale.

c) Strade comprese in aree di categoria D

Le prescrizioni di cui all'art.9, secondo capoverso del D.M. 2.4.1968 n.1444 concernenti la profondità delle fasce di rispetto stradale vengono estese alle aree di categoria D come definite dall'art.2 dello stesso D.M.

d) Strade pedonali

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale la profondità della fascia di rispetto viene fissata in metri 5.

e) Strade a fondo cieco

Per tutte le strade a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti gli arretramenti saranno conseguenti all'applicazione delle sole norme di confrontanza di cui al vigente regolamento edilizio. Per definizione si intenderanno strade a fondo cieco solo quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che al suo interno possa essere inscritto, al netto dei marciapiedi, un cerchio con diametro non inferiore a mt 15, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.

f) Strade al servizio di piani esecutivi

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi, saranno ammessi arretramenti conseguenti all'applicazione delle sole norme di confrontanza di cui al vigente regolamento edilizio. L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al comma secondo dell'articolo 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C..

g) Autostrade e ferrovie

Per i tratti delle autostrade situate all'interno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt 25 in conformità all'art.9 della legge 24.7.1961 n.729. Per le ferrovie la fascia di rispetto dovrà avere profondità conforme alle prescrizioni degli articoli dal 49 al 56 del D.P.R. 11.7.1980 n.753 salvo le deroghe nelle forme previste dall'art.60 del citato D.P.R..

h) Sezioni stradali

Tutte le strade pubbliche e private che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.

Di norma la sezione mini-massima ove non precisata dalle cartografie di piano, e le caratteristiche delle sedi stradali saranno così determinate:

- ml 2-4 per strade pedonali e ciclo-pedonali; protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;
- ml 4-6 per strade veicolari in aree di categoria A,B,C,E,F al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e di manovra, raggi di curvatura minimi ml 5;
- ml 6-15 per strade veicolari in aree di categoria A,B,C,E,ed F al servizio di complessi insediamenti di maggiori dimensioni, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minimi ml 7,00;
- ml 10-15 per strade veicolari in aree di categoria D destinate al transito delle merci, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 6%, raggio di curvatura minimo ml 10,00.

9. Le strade che non rispettino le caratteristiche sopra stabilite non potranno essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare.

10. In sede di concessione od autorizzazione edificatoria il Comune, per argomentate esigenze di traffico di cui in premessa al presente titolo, potrà richiedere arretramenti delle costruzioni fino ai massimi delle varie categorie di sezioni ed ai minimi raggi di curvatura di cui sopra.
11. Ai sensi del decimo comma dell'art.27 L.R. 56/77, nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la L. 1497/39, e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

#### 17.2 - Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale e le aree destinate alla formazione delle sedi stradali, in quanto suscettibili di occupazione rispettivamente per l'eventuale ampliamento e la formazione delle sedi viarie, potranno essere chiuse con recinzioni a giorno, in rete metallica, su paletti e senza zoccolatura.
2. Le suddette aree potranno essere utilizzate dai proprietari per i seguenti scopi:
  - formazione di parcheggi in superficie non conteggiabili tuttavia ai fini dell'art.18 della L.765/67 e conteggiabili invece - in sede di strumenti attuativi - ai fini dell'art.3, comma secondo, sub. d, del D.M. 2.4.1968 n.1444;
  - formazione di verde privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto per tale destinazione in altro punto delle presenti norme;
  - chioschi e piccole attrezzature prefabbricate di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
  - cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
  - ampliamenti di volume non superiori al 20% di edifici rurali ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto, per sistemazioni igieniche e tecniche; sempreché detti ampliamenti vengano effettuati sul lato opposto a quello della strada e siano ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli del presente piano.
3. Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra potranno essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni non potranno essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a 5 mt dal ciglio stradale, o nelle aree di categoria As,Bs,Cs e F.

#### 17.2 bis – Impianti stradali di distribuzione dei carburanti

1. Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 11.02.1998 n.32 e s.m.i., il piano, attraverso le proprie disposizioni, persegue l'obiettivo di migliorare l'efficienza complessiva del sistema distributivo dei carburanti per autotrazione. In particolare individua le zone ove, per particolari vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali e non comprese nelle zone territoriali omogenee A, si rende opportuno sottoporre la localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante a speciali norme o divieti.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento alla normativa di settore nazionale e regionale.
3. Ferme restando le prescrizioni distintamente date per ogni area od edificio nei precedenti artt. 13 e 16 e

nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al precedente art.12, a specificazione di dette norme, la localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante è ammessa in ogni categoria e sottocategoria omogenea d'uso del suolo individuata dal P.R.G.C., con esclusione di:

- a) parti del territorio di cui alla lettera A) dell'art.2 del D.M. 1444/1968 interessate da agglomerati urbani che rivestono interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, corrispondenti:
  - alle zone territoriali comprese all'interno dei perimetri del "Centro Storico" e del "Nucleo storico di Terranova" rispettivamente individuati nelle Tavole n.4 e n.7 dell'allegato tecnico A3a - rilievo dei beni culturali-ambientali, art.24 L.R.56/77;
  - alle aree di sottocategoria: Ar, Ap, Asr, e Asp;
- b) parti del territorio con valori ambientali, storici e paesaggistici da salvaguardare e tutelare, comprese all'interno dell'ambito di operatività diretta del P.T.O di cui al precedente art.16.3/3;
- c) lungo le strade e punti panoramici di cui al precedente art.16.3/3.1 e 16.3/3.4 specificatamente indicate nelle tavole di P.R.G.C. e nelle aree di categoria "E" di pertinenza a beni di carattere storico-documentario e culturale-ambientale, nonché emergenze del sistema naturalistico quali corridoi ecologici e boschi, con vincolo di non edificabilità;
- d) parti del territorio sottoposte al vincolo di non edificabilità per motivi vari (fasce di rispetto art.27 della L.R.56/77 e s.m.i., fasce di rispetto dei pozzi idropotabili, vincoli idraulici e idrogeologici, ecc).

Nelle aree elencate ai precedenti lett.a), b), c), d) non è ammessa la localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante

4. In generale la localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante, o l'adeguamento di quelli esistenti ove possibile, dovrà:
  - a) essere conforme alle norme di indirizzo regionali per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti ed in particolare agli artt. 8 (casi di incompatibilità), 12 (superficie minima dell'impianto) e 13 (distanze minime per le nuove posizioni) della D.G.R. 20.12.2004 n.57-14407 e s.m.i.;
  - b) essere conforme alle norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo appresso indicate;
  - c) prevedere, al termine del periodo di attività, lo smantellamento dell'impianto e il ripristino del sito alle destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.C., mediante idonee opere di recupero e bonifica ambientale con la rimozione di tutte le attrezzature, apparecchiature e costruzioni costituenti l'impianto situate sopra o sotto suolo;
5. In particolare la localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante, o l'adeguamento di quelli esistenti ove possibile, fuori del perimetro del centro abitato e delle zone di insediamento previste dal P.R.G.C. potrà occupare aree di categoria "E" preminentemente destinate ad usi agricoli anche retrostanti la porzione di fascia di rispetto stradale sulla quale l'impianto andrà ad insistere.
6. Nelle aree destinate agli impianti stradali (nuovi o esistenti) è consentita la realizzazione di attrezzature ed apparecchiature destinati all'esercizio del medesimo nonché costruzioni per attività integrative nei limiti e quantità indicate all'art.14 della D.G.R. 20.12.2004 n.57-14407 e s.m.i. E' altresì consentita la realizzazione di tettoie e pensiline a copertura delle attrezzature ed apparecchiature.
7. Tali costruzioni (comprese tettoie e pensiline), attrezzature ed apparecchiature dovranno rispettare le distanze dai confini e dagli edifici previste dal Codice Civile, dal Regolamento edilizio e dall'art.9 del D.M. 2.4.1968 n.1444. La superficie coperta del complesso delle costruzioni (comprese tettoie e

pensiline) a qualunque uso destinate non potrà superare il 33% della superficie dell'area di localizzazione dell'impianto e la altezza massima di m.7,50. Per quanto non espressamente previsto dal presente comma si fa riferimento ai "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sui quali possono essere installati gli impianti stradali di distribuzione carburante" approvati con D.G.R. 31.01.2000 n.48-29266 e s.m.i.

8. Le aree poste all'interno delle fasce di rispetto stradale potranno essere utilizzate secondo gli scopi di cui al precedente art.17.2 e le aree esterne a dette fasce potranno essere utilizzate per le costruzioni aventi carattere di edificazione a completamento dell'impianto di distribuzione carburante. Qualora le costruzioni, per particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico, debbano insistere direttamente nella fascia di rispetto, gli atti di assenso edilizi saranno subordinati all'approvazione di atto d'obbligo (registrato e trascritto a cura e spese del richiedente) con il quale la ditta o società petrolifera, titolare della concessione degli accessi, si impegna a rimuovere a propria cura e spese ogni opera realizzata nella fascia di rispetto senza pretendere rimborso delle spese o indennizzo alcuno, a semplice richiesta dell'Ente proprietario o gestore della strada, qualora esigenze connesse con la viabilità lo richiedano ai fini della tutela del manufatto stradale e della sicurezza della circolazione. Comunque in nessun caso dette costruzioni potranno essere posizionate a distanza inferiore a m. 10,00 dal ciglio stradale.

### 17.3 - Altre fasce e zone di rispetto

1. Premessa: dal momento che la cartografia (tav. 3c10 in scala 1:2000) non individua le fasce di rispetto fluviale del torrente Gattola sulle aree agricole Ee, si precisa che la sua profondità è da intendersi in tutto e per tutto conforme ai disposti di legge a cui dette fasce fanno riferimento, anche in caso di mancata indicazione cartografica.
2. Per tutte le altre fasce e zone di rispetto, anche non indicate dal presente piano, ma previste da prescrizioni di legge, varranno i limiti derivanti dal combinato disposto delle suddette prescrizioni, dell'art.27 L.R. 56/77 e delle prescrizioni di cui all'art.13 delle presenti norme corrispondenti ai tipi di aree ricadenti nei vincoli di cui al presente titolo.
3. Ai sensi del quarto comma dell'art.27 L.R. 56/77, nelle fasce di rispetto delle ferrovie previste nel piano, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11 luglio 1980 n.753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
4. Per le sponde di fiumi, torrenti, canali, nelle fasce di rispetto indicate dalle planimetrie del presente piano varranno i vincoli d'uso imposti dall'art.29 della L.R. 56/77, nonché quelli di cui alla L. 431/85. Valgono inoltre le prescrizioni di cui alla L.R. 46/85.
5. Nelle suddette fasce di rispetto, con particolare riferimento alle parti ricadenti in aree di categoria F, non sarà ammessa l'apertura e l'esercizio di cave; per quelle esistenti verrà disposta la soppressione ai sensi della L.R. 69/78, con adeguate misure per il recupero delle aree ai fini propri del tipo di aree in cui sono comprese.

### Art.18 - Zone di recupero

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art.27 L. 457/78, e dell'articolo 12 L.R. 56/77, il piano individua sull'intero territorio comunale le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento e ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
2. Le aree indicate nella cartografia di piano come zone di recupero, sono da intendersi ricomprese in tale categoria limitatamente alle parti che presentano segni consistenti di degrado, secondo quanto specificato periodicamente in sede di formazione dei P.P.A..
3. All'interno di tali zone, ai sensi del 2° comma dell'articolo 41 bis della L.R. 56/77, il piano definisce le

aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di P.R. In attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, sono sempre consentiti gli interventi previsti dall'art. 27 comma 4° della legge 457/78 e successive modificazioni. Le aree da interessare unitariamente con P.R. e gli interventi da prevedersi in sede di tali strumenti esecutivi sono quelli specificati dal piano distintamente per ogni categoria di aree, con le eventuali specificazioni ulteriori di cui all'articolo 16 ed alla tav.3d.

4. Per gli immobili, aree ed edifici non assoggettati al P.R. o per quelli per i quali siano trascorsi i termini di cui al secondo comma dell'art.41 bis L.R. 56/77, sono consentiti gli interventi distintamente previsti dal piano per ogni categoria di aree, con le eventuali specificazioni ulteriori di cui all'art.16 ed alla tav.3d. Qualora tali interventi includano operazioni di ristrutturazione urbanistica, essi verranno attuati esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

#### Art.19 - Norme particolari per gli insediamenti commerciali

1. Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 114/1998, della L.R. 28/1999, dell'art. 12 comma 2° punto 1) della L.R. 56/77, il piano indica le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio al fine di favorire un equilibrato sviluppo delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio da rendere al consumatore.
2. Per quanto non espressamente previsto al presente articolo si fa riferimento alla normativa di Settore nazionale e regionale.
3. Gli interventi relativi ad insediamenti commerciali devono rispettare, oltre a tutte le condizioni già stabilite dalle presenti norme, le indicazioni del "Piano di adeguamento del P.R.G.C. alle norme sul commercio e ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" formato ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 28/1999.
4. Per gli insediamenti commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq. 2.500 e/o superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49 comma 5° della L.R. 56/77 ed a preventiva autorizzazione regionale nel rispetto delle prescrizioni ed indicazioni di cui ai commi settimo e successivi dell'art. 26 della stessa L.R. 56/77.
5. Ai sensi degli artt. 4 e 10 della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40, il progetto di centri commerciali classici o sequenziali, così come definiti dall'articolo 6 della DCR 563-13414/1999, con superficie di vendita superiore a mq. 2.500 e superficie utile lorda di pavimento superiore a mq. 4.000 è sottoposto alla preventiva fase di verifica della procedura di valutazione Impatto Ambientale prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione, nulla osta, concessione, licenza o altro atto di analoga natura.
6. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e del D.Lgs 42 del 22.01.2004 (ex leggi 1497/1939 e 1089/1939, ex D.Lgs 490/1999). Gli interventi edilizi che interessano tali beni culturali o ambientali da salvaguardare, devono rispettare le norme del precedente art. 16.
7. Ferme restando le prescrizioni date, distintamente per ogni area od edificio, dai precedenti artt. 13 e 16 e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al precedente art.12, a specificazione di dette norme, le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di insediamento commerciale all'uopo indicate, secondo le caratteristiche e dotazioni di aree e spazi pubblici (calcolate al netto delle dotazioni afferenti altri usi, residenziali e non, come indicato dal piano) di seguito riportate.
8. Ai sensi degli art. 12, 13 e 14 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414, sono individuate le seguenti "zone di insediamento commerciale":

- Addensamento storico rilevante di tipo A.1 – corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nell'allegato tecnico A3a tav.4 del P.R.G.C. di individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., ad esclusione dei Giardini Pubblici compresi tra Viale Cavalli d'Olivola, Viale Montebello ed i giardini della stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi, come riportato nella Tav. 3g1. Tale addensamento si considera comprensivo delle vie appartenenti al Centro Storico e di entrambi i lati per quelle vie che delimitano il confine dello stesso, senza considerare ambiti di estensione rispetto ai confini sopra indicati;
- Addensamento urbano forte A.3 – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino e di Corso Giovane Italia con estensione oltre l'ultimo punto di vendita pari a metri lineari 300, al fine di consentire un potenziamento dell'addensamento stesso, utilizzando edifici e locali che sono posti nelle immediate vicinanze, per permettere anche di dotare le nuove strutture di adeguati standard a parcheggio.
- Addensamento extra urbano A.5 – corrispondente con l'asse del tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada. Tale addensamento è stato riconosciuto previo progetto unitario di coordinamento (P.U.C.), approvato con delibera del consiglio comunale n. 39 del 22.07.2008.

Fermo restando quanto stabilito dal precedente art.8 sull'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, gli interventi saranno eseguiti esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni per le aree di sottocategoria D2 e D5 di cui all'art.13.9 e di utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 delle presenti norme, garantendo, inoltre:

- a) ad intervento ultimato la superficie utile lorda ad uso commercio al dettaglio non potrà superare il limite del 60% della superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa.
- b) la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici, a parcheggio pubblico e privato, funzionali agli impianti commerciali da edificare, nel rispetto di quanto previsto dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- c) la realizzazione delle soluzioni viabilistiche previste dal P.U.C per il potenziamento della rete infrastrutturale, funzionalmente connesse ai singoli ambiti di intervento, come individuate nella relazione della variante 16 del P.R.G.C.. Tali opere, la cui realizzazione è a carico dei soggetti proponenti, sono obbligatorie ai fini dell'ottenimento dei permessi di costruire.

In alternativa alla realizzazione diretta da parte dei soggetti proponenti, al fine di garantire il completamento delle opere infrastrutturali previste dal P.U.C., il Comune si riserva, la facoltà di costruire in tutto o in parte tali opere, provvedendo al recupero delle spese sostenute al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo o preventiva al rilascio del permesso di costruire. L'importo della monetizzazione sarà pari al costo complessivo delle opere da realizzare sulla base del progetto esecutivo redatto nel rispetto del D.Lgs 163/2006, e ripartito in misura proporzionale al rapporto tra la superficie dell'area oggetto di intervento e la superficie complessiva (pari a mq. 54.264) delle aree libere da edificare di sottocategoria D2 e D5 individuate nell'addensamento. Tale importo è da intendersi al netto di eventuali opere realizzate direttamente dai soggetti attuatori e non si prevede conguaglio da parte del Comune, qualora il risultato sia negativo.

Fermo restando la necessità di realizzare le rotonde nelle intersezioni indicate, le soluzioni proposte hanno carattere di indirizzo del prodotto infrastrutturale che si vuole ottenere e pertanto possono subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., per una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi, nonchè risolvere le incongruenze funzionali dello schema di intersezione in corrispondenza delle rampe di accesso alla ex S.S.457 var. proposto dal PUC come segnalate dal parere della Provincia di Alessandria.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dell'art. 26 commi 6° e successivi della L.R. 56/77 e s.m.i.

▪ Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1:

- a) corrispondente all'area sita in via XX Settembre (ex piscina comunale) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta come localizzazione L1 da parte degli operatori privati. Gli interventi edilizi sono subordinati, oltre all'osservanza delle norme del presente articolo, anche alle prescrizioni per le aree di sottocategoria D5 di cui all'art.13.9 e di utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 delle presenti norme.
- b) all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nella tavola 3g1) è sempre possibile individuare localizzazioni di tipo L.1 senza specifica verifica da parte degli operatori in quanto il rispetto dei parametri regionali è già stato dimostrato all'interno del piano di adeguamento citato nella relazione illustrativa della presente variante. E' sufficiente, per gli operatori, indicare la posizione sul territorio del loro insediamento e presentare una planimetria che dimostri che la dimensione massima (parametro M1) della loro area sia inferiore a mq. 25.000.
- c) all'interno del perimetro del tessuto residenziale delle frazioni (aree delimitate con il perimetro azzurro e asterisco nella tavola 3g2) gli operatori hanno l'obbligo di verificare integralmente e inderogabilmente i seguenti parametri:

Parametri di riferimento per le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1.	
Y1 - Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti (m.)	500
X1 - Numerosità minima dei residenti entro il raggio della perimetrazione	2.500
J1 - Distanza stradale max dalla perimetrazione del cerchio del nucleo residenti (m.)	700
M1 - Dimensione max della localizzazione (mq.)	25.000

Per i criteri di misurazione della dimensione massima della localizzazione (parametro M1) si rimanda al comma 4° lett.a) numero 2bis) dell'art.14 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

▪ Localizzazioni urbano-periferiche non addensate di tipo L.2:

- a) corrispondente all'area di nuovo impianto sita in zona S.Bernardino della superficie territoriale complessiva di mq. 90.000 individuata nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale.
- b) corrispondente all'area occupata da impianti produttivi dimessi da più di cinque anni sita in via Adam della superficie territoriale complessiva di mq. 38.980.

Ai sensi dell'art.29 comma 3bis della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i., ogni singola intera localizzazione è oggetto a progetto unitario di coordinamento (PUC) contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale (nel rispetto dei contenuti dell'art.27 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i. e ai sensi dell'art.20 della L.R. 40/1998) e gli interventi sono eseguiti esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi con indicazione delle soluzioni progettuali alle esigenze infrastrutturali sottoindicate. In tale sede, oltre all'osservanza delle prescrizioni d'intervento per le aree di sottocategoria D5 di cui all'art.13.9 e di utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 delle presenti norme, deve essere garantita la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici, a parcheggio pubblico e privato, funzionali agli impianti commerciali da edificare, nel rispetto di quanto previsto dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Ai sensi dell'art. 26 commi 7° e successivi della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49 comma 5°

della stessa L.R. 56/77.

In particolare le esigenze infrastrutturali di ogni singola localizzazione, la cui realizzazione è a carico dei proponenti delle iniziative commerciali ed obbligatori ai fini del rilascio dei permessi di costruire, sono:

- a) zona S.Bernardino: valgono le indicazioni progettuali del piano particolareggiato "Polo sportivo e ricreativo San Bernardino" approvato con delibera consiliare n.65 del 6.12.2005 e successive varianti con valenza PUC, del "P.E.C. NOVACOOOP San Bernardino" approvato con delibera consiliare n. 24 del 14.4.2005, e del "P.E.C. Self" approvato con delibera C.C. n. 6 del 26/02/2009;
- b) via Adam: adeguamento del calibro stradale e organizzazione delle corsie di via Adam nel tratto compreso tra via Camerati e il confine del centro abitato costituito dal rondò di Casale Popolo. La fluidificazione della circolazione avviene separando la componente del traffico di scorrimento da quello diretto ai vari insediamenti. La soluzione comporta il potenziamento del calibro stradale organizzato in due corsie centrali destinate al traffico di scorrimento senza possibilità di svolta a destra, due corsie laterali destinate al traffico diretto ai vari insediamenti nelle quali è consentita la svolta a destra nonché marciapiedi posti ai lati delle corsie. Prevedere inoltre due nuove rotonde in prossimità delle intersezioni di via Adam con via Camerati e con via Caduti sul Lavoro e garantire l'accesso alle abitazioni esistenti in prossimità del rondò di Casale Popolo.

Fermo restando la necessità di realizzare le rotonde nelle intersezioni indicate, le soluzioni proposte hanno carattere di indirizzo del prodotto infrastrutturale che si vuole ottenere e pertanto possono subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C. o degli S.U.E., per una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi.

9. Ferme restando le prescrizioni di cui al successivo comma, gli esercizi commerciali possono insediarsi negli addensamenti e nelle localizzazioni precedentemente definite alla condizione che l'ingresso principale sia ubicato esclusivamente all'interno dell'addensamento o della localizzazione interessata.
10. Ai sensi dell'art. 17 della D.C.R. 563-13414/1999 la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio del permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività relativa agli insediamenti commerciali.
11. La compatibilità territoriale per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita è delineata dalla seguente tabella per ciascun addensamento e localizzazione commerciale, fermo restando che per le grandi strutture di vendita (superficie di vendita > 2.500 mq.) si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 della DCR 563-13414/1999 e s.m.i.

TIPOLOGIE	Superf. vendita	Addensamenti				Localizzazioni	
		A.1	A.3	A.5		L.1	L.2
Vicinato	Fino a 250	SI	SI	SI		SI	SI
M SAM 1	251-400	SI	SI	SI		SI	NO
M SAM 2	401-900	SI	SI	SI		SI	NO
M SAM 3	901-1800	NO	SI	SI		SI	SI (1)
M SAM 4	1801-2500	NO	SI	NO		SI	SI (1)
M SE 1	251-400	SI	SI	SI		SI	SI
M SE 2	401-900	SI	SI	SI		SI	SI
M SE 3	901-1800	NO	SI	SI		SI	SI

M SE 4	1801-2500	NO	NO	SI		SI	SI
M CC	251-2500	SI	SI	SI		SI	SI

(1) solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali sopraindicate, purché compresi nelle aree indicate dal precedente art.12, e nel rispetto di quanto previsto agli artt. 13 e 16 delle presenti norme. Ai sensi dell'art. 24 degli Indirizzi regionali, le medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali sopraindividuate.

12. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre all'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 comma 1° numero 3), deve verificare altresì la dotazione del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico ai sensi dell'articolo 21 comma 2° della stessa legge regionale nella misura, quantità e modalità di cui all'art.25 della D.C.R. 563-13414/1999. Tale verifica è obbligatoria e non derogabile ai fini del rilascio del permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività. La planimetria allegata al progetto edilizio deve evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto sia della superficie destinata a parcheggio.
13. Nell'Addensamento commerciale di tipo A.1, ai sensi dell'art. 26 comma 2° della D.C.R. 563-13414/1999, le medie e grandi strutture di vendita, ove ammesse in base alla tabella di compatibilità territoriale di cui al precedente comma 11°, devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti. In alternativa, in caso di assenza o insufficienza di dette aree per parcheggi pubblici all'interno del perimetro dell'area considerata rispetto la quota necessaria di cui al precedente comma, la parte mancante deve essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo (ove necessario) o preventiva al rilascio del permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività. L'importo della monetizzazione è pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.
14. L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o aggiunta di settore merceologico sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, redatta secondo le modalità e con i criteri di cui all'art.26 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i, quando insediati:
  - a) negli addensamenti commerciali di tipo A.1, A.3 e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1. nel caso di superfici di vendita superiori a mq. 1.800.
  - b) nell'addensamento commerciale di tipo A.5 e nella localizzazione urbano-periferiche non addensata L2 nel caso di superfici di vendita superiori a mq. 900.
15. Il Comune, si riserva la facoltà di adottare i programmi di cui all'art.18 e 19 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche delle presenti norme di attuazione.
16. In merito all'articolato con contenuto commerciale delle presenti norme di attuazione si precisa:
  - c) all'interno della aree produttive di sottocategoria Ap, Bpr, Cpr, Bp, Cp, Ep, e nelle aree D oggetto di piani esecutivi a destinazione produttiva, ai sensi dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 è ammessa:
    - la vendita commerciale annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale. La superficie di vendita, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e

comunque non superare il 30% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva.

- l'attività di esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) nel rispetto di quanto indicato al comma 6° dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.. In particolare la superficie di vendita non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e comunque non superare il 30% della superficie utile lorda destinata all'attività.

d) Per le definizioni tecniche di natura commerciale (superficie di vendita, superficie espositiva, centro commerciale ecc) si rimanda alle disposizioni regionali della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i..

## Art.20 - Norme per la tutela del suolo

### 20.1 - Tutela dell'assetto idrogeologico

1. Limiti di edificabilità. Non saranno ammessi interventi di nuovo impianto edilizio ed urbanistico, salvo quanto ammesso per le aree di categoria F all'art.13.16 delle presenti norme:
  - a) su aree topograficamente individuate nell'allegato tecnico A1d sotto la dizione "zone alluvionabili e zone in frana con caratteristiche geotecniche pessime";
  - b) su aree topograficamente individuate nell'allegato tecnico A1d sotto la dizione "zone dissestate o potenzialmente dissestabili per cui sussistono gravi motivi di allarme" e con pendenza uguale o superiore al 20%, per l'individuazione topografica delle quali si farà orientativamente riferimento all'allegato tecnico A1c;
  - c) su aree con pendenza comunque uguale o superiore al 30%, per l'individuazione topografica delle quali si farà orientativamente riferimento all'allegato tecnico A1c;
  - d) su aree di categoria E soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.7 del R.D. 30.12.1923 n.3267, con le eccezioni previste dall'art.30 e dall'art.31 della L.R.56/77.
2. Gli interventi di cui sopra saranno invece ammessi sulle rimanenti aree del territorio comunale il cui grado di stabilità, identificato nell'allegato tecnico A1d, sia stato confermato da accertamenti puntuali, ai sensi del D.M. 21.1.1981; nel territorio collinare sono necessarie indagini geotecniche preliminari, affidate a professionista di specifica competenza, a cura dei richiedenti la concessione ad edificare, e/o del Comune, ai sensi del D.M. 21.1.1981; in queste aree, verificata la fattibilità degli interventi, i carichi imposti non dovranno di norma risultare superiori a 0,5 Kg/cmq se insistenti su terreni della copertura eluvio-colluviale e loessica; non superiori a 2,5 Kg/cmq sul substrato marnoso o sabbioso-conglomeratico.
3. Con riferimento alle norme del presente titolo e fatte salve le altre prescrizioni di cui alle presenti norme, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di edifici e manufatti esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, saranno ammessi su tutto il territorio; così pure dicasi per gli interventi di ristrutturazione, salvo che questi comportino maggiorazioni ai carichi imposti sul terreno, nel qual caso detti interventi non saranno ammessi sulle aree inedificabili di cui ai punti a,b,c,d del presente articolo; e saranno ammessi sulle rimanenti aree con le verifiche di fattibilità e coi limiti di carico imposto di cui al secondo capoverso del presente articolo.
4. Per le aree oggetto della Variante n. 7, interessate da nuovi insediamenti residenziali e produttivi, si dovranno rispettare le prescrizioni riportate nella Relazione geologico-tecnica, in particolare per la zona di insediamento residenziale ubicata a sud del quartiere Rotondino e a nord di Cascina Grosso; oltre alle prescrizioni dettate dalla relazione succitata, gli interventi di stabilizzazione della coltre superficiale (es. regimazione delle acque e/o opere di drenaggio) dovranno essere estesi, ad un intorno più significativo,

oltre l'area d'impronta degli edifici.

5. Considerato che nella porzione collinare del territorio casalese, la lunga attività estrattiva della marna da cemento ha determinato la formazione di numerose cavità sotterranee, di cui spesso non si conosce l'esatta ubicazione, le indagini da eseguirsi per ogni intervento, ai sensi del D.M.L.P. 11/13/88, dovranno essere particolarmente approfondite e volte ad escludere l'eventuale presenza di gallerie ed a verificare eventuale concentrazione anomala di acque sotterranee.

6. Divieti.

Ai sensi del punto 3.10 della circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8 maggio 1996, n.7/LAP, su tutto il territorio comunale:

- a) la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scolarari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
  - b) Le opere di attraversamento stradale (compresi accessi carrai e/o pedonali) dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate. La larghezza di tali opere non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio viario;
  - c) Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
  - d) nel caso dei corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
  - e) in caso di rifacimenti di tratti intubati i canali devono essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non è possibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili e, ove occorra, transitabili.
7. Su tutto il territorio collinare, oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dagli inquinamenti, nonché dalle leggi sulla caccia e sulla pesca, non è ammesso:
- a) aprire cave;
  - b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini e colture specializzate in pendio, autorimesse, interrati e scantinati, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali opere di sostegno, rinsaldamento, sostruzione, inerbimento dei pendii, ecc. nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde subsuperficiali;
  - c) eseguire intagli artificiali a fronti subverticali di altezza superiore a mt 4;
  - d) costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente del lato controripa (in particolare senza barbacani e drenoghiaioso artificiale) e comunque di altezza superiore a metri 2;
  - e) demolire edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno e di sostruzione;
  - f) creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra;
  - g) modificare il regime idrologico dei rivi collinari, in opere di copertura; modificare l'assetto del letto mediante particolare: restringere gli alvei con muri di sponda e con discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi;

- h) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentare il conseguente deflusso;
- i) intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- l) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo e disperdere nel sottosuolo acque di ogni provenienza;
- m) impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed adeguato smaltimento delle acque piovane;
- n) costituire discariche e riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, salvo le discariche per rifiuti solidi urbani classificate di prima categoria ai sensi del D.P.R. 10.9.1982 n.915;
- o) esercitare al di fuori delle sedi proprie e degli spazi riservati le attività sportive praticate con mezzi fuoristrada e con altri veicoli a motore;
- p) alterare le condizioni naturali di vita degli animali, esclusa la lotta alle specie infestanti o gravemente nocive;
- q) asportare rocce e fossili, salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica.

## 20.2 - Tutela dell'ecologia vegetale

1. Ai fini di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, in tutto il territorio collinare è riconosciuta e deve essere adeguatamente sostenuta la prioritaria vocazione agricola e forestale.
2. Devono ritenersi contrastanti con questo obiettivo, e sono quindi vietati, i disboscamenti, i dissodamenti e le scoticature incontrollate dei terreni, la perturbazione dell'idrografia minore e le irrazionali variazioni delle colture (sostituzione di colture irrigue a prati asciutti; sostituzione di seminativi a frequente rimaneggiamento del suolo a prati permanenti, ecc.) nelle forme e negli ambiti territoriali sotto specificati.
3. Tutela delle aree boscate. Per l'attuale superficie boscata del territorio collinare con particolare riferimento alle parti incluse in aree di sottocategoria Fv e Fr si pone l'obbiettivo di un miglioramento delle associazioni forestali spontaneamente presenti. Al fine di migliorare la struttura chimico-meccanica del suolo e mantenere l'assetto statico dei pendii, per i terreni con evoluzione pedogenetica profonda si dovrà pertanto provvedere alla progressiva conversione e riclassazione del ceduo in fustaia mentre per quelli più superficiali saranno adeguati il semplice recupero e la stabilizzazione del ceduo attuale.

Ai proprietari dei fondi è fatto carico di attuare tutte le cure e le opere capillari idraulico-colturali dei boschi, che si rendono necessarie alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico dei versanti, alla conservazione della stabilità del suolo, alla regimazione delle acque defluenti, alla prevenzione degli incendi e al miglioramento del bosco.

Le cure colturali si prevedono attuate mediante:

- a) abbattimento degli alberi morti o deperenti;
- b) potatura del secco;
- c) sfollamento dei semenziali più scadenti;
- d) taglio dei polloni malati e di quelli soprannumerari;
- e) diradamenti dei popolamenti troppo fitti;
- f) decespugliamento di rovi e rampicanti;
- g) ripulitura da specie infestanti;

h) eventuali ripopolamenti.

La ceduzione non sarà ammessa nelle aree di sottocategoria Fv e Fr; su tutte le altre parti del territorio sarà permessa nella forme e nei limiti prescritti da leggi e regolamenti vigenti, ma in modo da preservare non meno di cento matricine o polloni di giovane ceppaia per ettaro.

Per l'infoltimento o la formazione dei boschi il popolamento deve essere attuato mediante impiego delle latifoglie autoctone spontaneamente presenti nelle associazioni forestali collinari, con l'esclusione delle specie infestanti (Robinia pseudacacia L., Ailanthus glandulosa L., ecc.). Non è altresì consentita l'introduzione delle conifere e di altre essenze esotiche.

Le opere idraulico-colturali si prevedono realizzate mediante:

- a) inerbimenti, cespugliamenti ed eventuali rimboschimenti;
- b) canalizzazioni, arginature, drenaggi della rete grondante capillare;
- c) sostegno e rinsaldamento dei pendii con muretti, fascinate, graticciate, staccionate, ecc.

Comunque, in tutto il territorio è vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi aventi a petto d'uomo diametro non inferiore a cm 20, con l'esclusione degli individui deperenti e delle specie infestanti. Analogamente sono tutelate le alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale, attualmente radicate su detto territorio.

4. Disciplina delle attività agricole. Negli ambiti di territorio in cui sono attualmente operanti e in tutte le aree a preferenziale vocazione agrocolturale con adeguati requisiti fisico-chimici e pedologici riconosciuti ai relativi suoli (allegato tecnico A1e), con particolare riferimento alle aree di sottocategoria Ee e Ef, è considerata prioritaria la pratica delle attività agricole.

Esse devono svolgersi nelle forme e nelle limitazioni sotto specificate:

- a) nei terreni con pendenza non superiore al 20% sono ammesse tutte le colture erbacee ed arboree;
- b) nei terreni con pendenza compresa tra il 20% ed il 40% sono consentite solo colture permanenti erbacee ed arboree con tempi di rotazione non inferiori a quattro anni.

In ogni caso le lavorazioni dovranno essere condotte a giro poggio e si dovranno adottare tutte le opere idraulico-colturali capillari di regimazione delle acque defluenti e di rinsaldamento dei pendii, rispondenti agli obiettivi di conservazione e tutela dell'assetto idrogeologico del suolo.

Nei terreni con pendenza superiore a 40% sono consentite esclusivamente colture permanenti estensive a prati stabili polifiti, a prevalenza di Graminacee e Leguminose.

### 20.3 - Disciplina delle attività estrattive

1. L'allegato tecnico A1b, mediante l'individuazione topografica dei tronchi di meandri abbandonati dei principali corsi d'acqua del territorio, definisce i giacimenti di cave ai sensi e per i fini di cui alla L.R.69/78.
2. In tali ambiti sarà consentita l'apertura di cave nonché la continuazione della coltivazione delle cave in atto alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano e con le procedure della L.R. 69/78, con esclusione:
  - a) degli alvei attuali e delle relative fasce di rispetto, di cui all'art.17.3 delle presenti norme, se non per interventi di regimazione idraulica dei corsi d'acqua;
  - b) del territorio collinare come delimitato all'art.14, sub.12, delle presenti norme;
  - c) delle aree di categoria A, B, C, D, Er, F;

- d) dei suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue e quelli ad elevata produttività di prima classe, quali topograficamente individuati nell'allegato tecnico A1e, o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola;
- e) delle aree incluse in piani di riordino fondiario ed irriguo di iniziativa pubblica, ed in piani aziendali o interaziendali di sviluppo ai sensi e con i benefici delle leggi vigenti.
3. La apertura di cave nelle aree comprese all'interno dell'ambito di operatività diretta del P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186 e del Piano d'Area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328, dovranno inoltre rispettare le modalità e le prescrizioni specificatamente indicate nel precedente art. 16.3/3.1 delle presenti norme.
4. La apertura di cave nelle aree esondabili di cui al successivo art. 21 ter delle presenti norme, dovranno inoltre rispettare le modalità e le prescrizioni specificatamente indicate nello stesso art. 21 ter.

#### 20.4 - Modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati

1. Ai sensi per gli effetti dell'art.17 del D.Lgs. 5.02.1997 n.22 e in conformità alle disposizioni degli artt.5 e 6 del D.M. 25.10.1999 n.471, il piano individua i siti inquinati oggetto degli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale che costituiscono onere reale da indicare nel certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.18 della legge 47/1985. Ai sensi degli artt.5 e 6 del D.M.25.10.1999 n.471 le misure di sicurezza e le limitazioni temporanee o permanenti o le particolari modalità previste per l'utilizzo dell'area devono risultare nello stesso certificato di destinazione urbanistica.
2. Con riferimento al Piano regionale di bonifica delle aree inquinate approvato con L.R. 7 aprile 2000 n.42, sono individuati i seguenti siti inquinati soggetti ad onere reale così specificati:
- sito di Argine Morano – Oltreponte (N.ordine 2 nel piano regionale) soggetto ad onere reale ai sensi dell'art.17 comma 10 del D.Lgs 22/1997 costituito dagli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale di cui al progetto preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.75 del 28.02.2001. Eventuali modificazioni apportate al progetto preliminare in sede di Conferenza dei Servizi, saranno recepite automaticamente dal P.R.G.C. senza comportare necessità di variante allo stesso.
  - sito in località Cascinetta (N.ordine 4 nel piano regionale) soggetto ad onere reale ai sensi dell'art.17 comma 10 del D.Lgs 22/1997 costituito dagli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale da determinare in sede di progetto preliminare e definitivo predisposti a seguito del piano di caratterizzazione approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 14.05.2001.

#### Art.21 - Norme per ambiti particolari

1. Negli ambiti espressamente indicati nella cartografia di piano valgono, oltre alle altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme, le disposizioni che seguono:

##### 21.1 - SOPPRESSO

##### 21.2 - Polo del Castello

1. Gli interventi previsti nell'ambito delimitato indicativamente nelle tavole di piano dovranno essere coordinati al fine di realizzare il riassetto urbanistico-ambientale dell'intera zona, ed in particolare:
- a) il restauro del Castello per prevalenti funzioni museali, espositive, culturali;
- b) la formazione del Parco del Castello, con sistemazioni a verde, demolizione di parte dell'attuale sedime stradale e del Mercato Pavia, e scavi volti a liberare e rendere fruibili le sottostanti strutture

fortificatorie, secondo le indicazioni della tav.3d, da precisare in esito ad appositi sondaggi e studi archeologici;

- c) la risistemazione degli spazi per il mercato e dei parcheggi, con parziale demolizione del Mercato Pavia e realizzazione di parcheggi interrati, secondo le indicazioni della tav.3d, da precisare anche in seguito alle emergenze di cui agli studi sopra richiamati;
  - d) la rimodellazione di parte delle cortine edificate prospettanti sulla piazza, secondo le indicazioni della tav.3d.
  - e) la sistemazione architettonica del tratto urbano della fascia sponale del fiume Po secondo le indicazioni contenute al punto 2.3 della scheda progettuale n.5 del Comune di Casale Monferrato contenuta nel P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.981-4186 e dal Piano d'Area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. del 8.03.1995 n.982-4328, che si intendono qui integralmente confermate.
2. I limiti, le modalità di realizzazione e la più precisa configurazione delle diverse parti dovranno essere precisati mediante strumenti urbanistici esecutivi.

### 21.3 - Polo della Cittadella

1. Nell'ambito indicato gli interventi dovranno essere orientati come segue:

- per i vecchi Magazzini Eternit, ed aree di pertinenza, recupero delle strutture esistenti, con eventuali ampliamenti e/o integrazioni sulle limitrofe aree Fv, per utilizzazione prevalentemente afferenti le attività sportive, ricreative, turistico-ricettive, educative e culturali, espositive e di commercializzazione a gestione pubblica;
- per le preesistenze della Cittadella vera e propria, recupero con restauro conservativo e sistemazioni verdi per utilizzazioni socioculturali, ricreative e/o connesse alle precedenti;
- per le aree libere a sud della Cittadella sistemazioni a parco attrezzato, per utilizzazioni ginnico-sportive e didattico-ricreative integrative alla scuola dell'obbligo e superiore, per impianti sportivi di livello urbano e territoriale e per l'ampliamento del Cimitero urbano. Le parti attrezzate delle suddette sistemazioni non dovranno occupare una aliquota superiore al 30% della superficie complessiva; non dovranno, di norma, comportare strutture emergenti da terra o comunque in contrasto col rapporto ambientale, tra i manufatti della Cittadella e la pianura circostante, e con le strutture ed infrastrutture di interesse storico-ambientale o documentario esistenti, da recuperare.

### 21.4 - Salita S.Anna ("Piccola unità residenziale S.Anna" ed aree limitrofe perimetrate sulle cartografie di piano)

1. Tale ambito, ai fini del necessario riordino dei tessuti edilizi esistenti e del riassetto idrogeologico ed ambientale, formerà oggetto di P.P., in assenza del quale sarà ammessa esclusivamente la conservazione allo stato di fatto con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e dei manufatti esistenti.

### 21.5 - SOPPRESSO

### 21.6 - Ambiti di intervento regolati da apposite schede-norma e schede-progetto

1. Il P.R.G.C. delimita appositi ambiti e relativi subambiti di intervento all'interno dei quali fornisce specifiche schede-norma e schede-progetto aventi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4) dell'art.38 della

L.R.56/77 e precisamente individua le aree di concentrazione volumetrica e quelle da espropriare per interventi pubblici, le destinazioni d'uso delle singole aree e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le tipologie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi. Pertanto nel rispetto dell'art.13 comma 4° della stessa L.R. 56/77, gli interventi previsti possono essere realizzati, senza approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante rilascio di concessione edilizia singola previa sottoscrizione di apposita convenzione per la cessione obbligatoria delle aree per infrastrutture e servizi pubblici quantificate in base alla capacità edificatoria e alle necessità pregresse individuate. Resta impregiudicata la facoltà del comune di approvare i suddetti S.U.E al fine di garantire l'acquisizione forzosa delle aree per l'attuazione degli interventi pubblici previsti.

2. Le indicazioni fornite hanno carattere di indirizzo del prodotto urbanistico-edilizio che si vuole ottenere e pertanto possono subire limitate variazioni, mediante approvazione di strumento urbanistico esecutivo senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., ai fini di una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, di una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o della più razionale fattibilità economica degli interventi purché avvengano nel rispetto della sicurezza geologica, degli obiettivi di riqualificazione ambientale, urbanistica e paesaggistica individuati, della capacità insediativa, degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste. A tal fine per ogni ambito sono distinte le variabili fisse da quelle negoziali. Proposte alternative che non rispettano detti limiti dovranno essere approvate con idonea variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..
3. Al fine di ripartire i vantaggi e gli svantaggi degli interventi previsti, (i primi in termini di valorizzazione immobiliare, i secondi in termini di cessione gratuita delle aree pubbliche), ogni subambito dovrà partecipare alla cessione gratuita delle aree pubbliche in misura proporzionale alla volumetria realizzabile in base al rapporto medio calcolato per l'intero ambito di appartenenza. In caso di assenza o insufficienza di aree per servizi pubblici da cedere all'interno del perimetro del subambito considerato rispetto quella necessaria, la quota mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione preventiva al rilascio delle concessioni ad edificare. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.
4. All'interno dei subambiti espressamente individuati dovrà essere garantita la realizzazione di edilizia economico-popolare nella quantità minima indicata nelle tabelle sottostanti. A tal fine, preliminarmente a qualsiasi intervento di trasformazione d'uso, anche se frazionato nel tempo, dovrà essere sottoscritta apposita convenzione contenente la localizzazione, le modalità, i criteri, le sanzioni in caso di inosservanza degli impegni assunti nonché i tempi di messa a disposizione della quota di volumetria (con relative superfici) destinate alla edilizia economico-popolare al Comune. In alternativa, per espressa rinuncia del Comune, la suddetta quota di volumetria (con relative superfici) potrà essere assegnata direttamente ai soggetti attuatori degli interventi di edilizia economico-popolare. Non costituisce variante del P.R.G.C. la realizzazione dell'intera volumetria attribuita al subambito considerato per edilizia economico-popolare.
5. Per ogni subambito di intervento è obbligatoria una progettazione coordinata. Tale obbligo non comporta necessariamente una progettazione unitaria e contemporanea di tutti gli edifici previsti, ma comporta caratteri di omogeneità per quanto riguarda aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata. Per tale motivo l'approvazione del primo progetto edilizio stabilirà di fatto le caratteristiche qualitative dell'intero subambito.
6. Ai sensi del comma 4 dell'art.26 della L.R. 56/77, per tutti gli edifici produttivi esistenti fino all'attuazione degli interventi previsti, e subordinatamente alla preventiva bonifica integrale della proprietà dai residui di lavorazione, dalle scorie inquinanti e dai manufatti contenenti amianto, sono ammessi interventi di conservazione dello stato di fatto con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente indispensabili al mantenimento degli usi in atto e all'esercizio dell'attività insediata senza

aumenti delle superfici utili lorde.

**AMBITO DI INTERVENTO N.1: VIA SOSSO – SALITA SANT’ANNA**

Obiettivi progettuali: ambito per la edificazione residenziale estensiva uni-bifamiliare particolarmente attrattivo per il suo valore storico-ambientale. Il rilievo collinare, che sale costantemente nella direzione di uscita della città, la presenza di alcune tipologie insediative particolarmente interessanti e degne di nota ed infine considerazioni di ordine geologico-tecniche hanno definito progettualmente i limiti ed i caratteri di tale ambito residenziale.

Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione

SUB-AMBITO	SUPERFICI (mq.)								
	territoriale	private	pubbliche					parco	totale (individuato interno subambito)
			viabilità	standards					
				Cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare			
1A	7.534	7.534	--	2.445	--	2.445	--	--	
1B	10.076	9.090	986	2.123	--	2.123	--	986	
1C	31.130	18.697	2.979	2.574	9.454	--	--	12.433	
1D	11.055	7.080	1.060	2.502	2.915	--	--	3.975	
1E	2.465	2.425	40	901	--	901	--	40	
1F	3.329	2.918	40	1.030	371	659	--	411	
1G	SOPPRESSO								
1H	11.377	9.152	2.225	2.703	--	2.703	--	2.225	
fuori subambito	3.465	1.930	1.412	--	123	--	--	1.535	
fuori ambito (Fr1 ronzone)					1.422				
<b>TOTALE</b>	<b>80.431</b>	<b>58.826</b>	<b>8.742</b>	<b>14.285</b>	<b>14.285</b>	<b>8.831</b>	<b>--</b>	<b>21.605</b>	

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d’uso delle aree private

SUB-AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI					
	fondiaria		giardini privati	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	N. lotti	
	esistente	nuova			privato	peep	totale		min.	max
1A	--	6.810	724	7.534	3.405	--	3.405	0,50	3	4
1B	--	4.578	4.512	9.090	2.289	--	2.289	0,50	3	4
1C	10.085	8.612	--	18.697	4.306	--	4.306	0,50	5	7
1D	--	7.080	--	7.080	3.540	--	3.540	0,50	3	5
1E	--	2.425	--	2.425	1.212	--	1.212	0,50	1	2
1F	--	2.918	--	2.918	1.459	--	1.459	0,50	1	2
1G	SOPPRESSO									
1H	--	7.629	1.523	9.152	3.814	--	3.814	0,50	3	6
fuori sub-ambito	1.930	--	--	1.930	--	--	--	--	--	--
<b>TOTALE</b>	<b>12.015</b>	<b>40.052</b>	<b>6.759</b>	<b>58.826</b>	<b>20.025</b>	<b>--</b>	<b>20.025</b>	<b>--</b>	<b>19</b>	<b>30</b>

NOTE: 1) Sulla superficie fondiaria esistente individuata nel sub-ambito 1C è ammessa la demolizione del fabbricato esistente. In tal caso gli interventi di ricostruzione, nel rispetto di quanto indicato nella successiva

tabella “Parametri edilizi” e tav. 3f3 del P.R.G.C., non dovranno superare la densità fondiaria massima di 0,50 mc/mq e il numero minimo e massimo dei lotti rispettivamente pari a 5 e 8. Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato all’esecuzione di studi di compatibilità geomorfologia comprensiva di indagini geologiche e geotecniche (redatte secondo i criteri del D.M. LL.PP 11.03.1988) mirate a definire nel settore di versante potenzialmente coinvolto dal dissesto esistente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere e realizzare gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Parametri edilizi (riferiti all’intero ambito di intervento)

Tipi di fabbricazione ammessi	isolata uni-bifamiliare oppure binata
Altezza massima (salvo casi particolari dovuti alla orografia terreno)	m. 7,50
Numero piani massimo	2
Distanza minima tra fabbricati	m. 10,00
Allineamento delle fronti dal filo viabilità	m. 12,00 obbligatorio (via Sosso) m.10,00 minimo salita Sant’Anna
Distacco minimo dei fabbricati dai confini di proprietà	m. 5,00 (salvo lato binato a confine)
Aree verdi e parcheggio private	vedi art.15 N.d.A

#### AMBITO DI INTERVENTO N.2: AREE DI VIA OGGERO

Obiettivi progettuali: ambito di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale costituente programma integrato ai sensi e per gli effetti della legge regionale 9 aprile 1996 n.18. Elemento caratterizzante dell’intero progetto di trasformazione-riqualificazione, risulta essere la volontà di definire un’area urbana integrata in grado di trasformare la periferia industriale esistente in borgo urbano, porta della città, in cui si concentrano attività diverse e si esaltano le caratteristiche ambientali derivanti dalla contiguità con il Parco del Po. Il tema principale del progetto è quello di riconversione, previo risanamento ambientale della parte di edifici produttivi dannosi attraverso la commistione di funzioni residenziali e di servizio alla collettività quali attrezzature per il tempo libero, laboratori di ricerca, centro civico, ponendo grande attenzione anche alla complessità tipologica degli edifici proposti. Le destinazioni d’uso previste potranno essere integrate con altre ad esse complementari e comunque tali da rafforzare il carattere di polo di attrazione come: locali per la ristorazione, strutture ricettive, pubblici esercizi, locali di spettacolo e simili.

In particolare l’Amministrazione Comunale in sede attuativa provvede:

- a) Alla conservazione dell’intero fabbricato individuato ex art. 24 della L.R. 56/77 e rappresentato nella tav. 3f2a in scala 1:2000 “Ambito n. 2: Ronzone”, insistente sull’ara per servizi sociali n. 25;
- b) **SOPPRESSO**

Il rilascio delle concessioni per interventi sui corpi di fabbrica in argomento è subordinato al parere di cui all’art. 49, 15° comma della L.R. 56/77..

Ferme restando tali prescrizioni, preventivamente a qualsiasi intervento si dovrà procedere alla bonifica delle aree e degli immobili dai residui di lavorazione, dalle scorie inquinanti e dai manufatti contenenti amianto, seguendo i procedimenti prescritti dalla normativa vigente.

Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione

SUB-AMBITO	SUPERFICI (mq.)							
	territoriale	private	pubbliche				parco	totale (individuato interno)
			viabilità	standards				
				cedere gratuitamente	individuate interno	monetizzare		

2A	36.990	18.134	--	12.741	4.067	8.674	14.789	18.856
2B	21.700	17.830	103	13.478	3.767	9.711	--	3.870
2C	21.997	8.250	1.859	9.996	3.100	6.896	8.788	13.747
2D	13.103	10.848	2.255	1.802	--	1.802	--	2.255
2E	59.991	15.124	8.828	4.092	36.039	--	--	44.867
2F	37.575	2.083	--	--	--	--	35.492	35.492
2G	5.320	4.637	683	2.171	--	2.171	--	683
fuori subambito	49.340	24.959	13.494	--	10.887	--	--	24.381
TOTALE	246.016	101.865	27.222	44.280	57.860	29.254	59.069	144.151

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI					
	fondiaria		giardini privati	Totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	N. lotti	
	esistente	nuova			privato	peep	totale		min.	max
2A	2.850	15.284	--	18.134	12.340	15.660	28.000	1,50	5	9
2B	--	17.830	--	17.830	29.640	--	29.640	3,00	1	1
2C	--	8.250	--	8.250	21.997	--	21.997	3,00	2	2
2D	--	7.875	2.973	10.848	3.938	--	3.938	0,50	3	6
2E	11.052	3.217	--	14.269	--	7.700	7.700	3,00	1	1
		855	--	855	1283	--	1.283	1,50	1	1
2F	2.083	--	--	2.083	--	--	--	--	--	--
2G	--	2.743	1.894	4.637	4.743	--	4.743	2,00	1	2
fuori sub-ambito	21.298	--	3.661	24.959	--	--	--	--	--	--
TOTALE	37.283	56.054	8.528	101.865	73.941	23.360	97.301		14	22

Parametri edilizi: definizione tipologie edilizie costruttive

Sub ambito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.)	N.piani max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco minimo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private
2A	Isolata o binata plurifamiliare	10,50	3	minimo m.3,00.	A confine (fronte binato) oppure m.5,00	art.15 nda
2B	Perimetrale chiusa plurifamiliare con possibilità di corpi distaccati a distanza pari alla altezza dei fianchi prospettanti e comunque min. m.10.	10,50	3	Lato nord: obbligatorio filo su via oggero. Lato sud: obbligatorio a distanza min. m.5,00	m.5,00	art.15 nda
2C	In linea plurifamiliare con possibilità di corpi distaccati a distanza pari alla altezza dei fianchi prospettanti e comunque min. m.10	10,50 corpo interno 13,50 testate	3 4	Obbligatorio parallelismo rispetto confine area Csr24 a distanza minima m.5,00	m.5,00	art.15 nda
2D	Isolata o binata uni-bifamiliare	7,50	2	minimo m.10,00.	m.5,00	art.15 nda

2E peep	In linea plurifamiliare	10,50	3	minimo m.5,00	m.5,00	art.15 nda
2E no peep	Isolata o binata plurifamiliare, Isolata o binata uni-bifamiliare	10,50	3	minimo m.5,00	A confine (fronte binato) oppure m.5,00	art.15 nda
2F	Conservazione edificio esistente secondo le modalità di cui all'art.13 e successivi delle N.d.A.					
2G	Isolata o binata plurifamiliare	10,50	3	m. 10,00 obbligatorio	A confine (fronte binato) oppure m.5,00	art.15 nda
Fuori subambiti	Conservazione edifici esistenti secondo le modalità di cui all'art.13 e successivi delle N.d.A.					

NOTE: 1) Le altezze massime possono subire variazioni comunque non superiori a m. 1,50 per comprovate esigenze dovute alla orografia del terreno.

2) I materiali esterni consigliati sono il laterizio, nella forma di mattone a vista e decorativo, e l'intonaco a civile. Non sono ammessi serramenti, portoni, cancelli ecc. in alluminio anodizzato.

AMBITO DI INTERVENTO N.3: **SOPPRESSO**

AMBITO DI INTERVENTO N.4: **SOPPRESSO**

AMBITO DI INTERVENTO N.5: **POLO DEL VALENTINO 2**

Obiettivi progettuali: Gli interventi previsti nelle diverse aree di sottocategoria Cr2.1 e per servizi comprese nell'ambito indicato, dovranno essere coordinati al fine di realizzare uno spazio di relazione, sufficientemente unitario, caratterizzato ed attrattivo, complementare all'area per servizi esistente immediatamente adiacente, onde assicurare la massima possibile integrazione e connessione tra i diversi servizi e spazi pubblici e privati anche con la continuità di percorsi pedonali protetti; realizzare un collegamento viario organico tra via Bligny, v.le Marchino e Largo Minatori.

Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)								
	territorialee	private	pubbliche					parco	totale (individuato interno subambiti)
			viabilità	standards					
				cedere gratuitamente	individuate interno subambiti	monetizzare			
5A	4.214	2.648	353	1.258	1.213	45	--	1.566	
5B	3.545	2.322	403	1.058	820	238	--	1.223	
5C	4.486	2.825	343	1.339	1.318	21	--	1.661	
5D	2.830	1.391	290	845	1.149	--	--	1.439	
TOTALE	15.075	9.186	1.389	4.500	4.500		--	5.889	

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI					
	fondiaria		giardini privati	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	N. lotti	
	esistente	nuova			privato	peep	totale		min.	max
5A	--	2.648	--	2.648	4.214	--	4.214	3,00	1	2
5B	--	2.322	--	2.322	3.545	--	3.545	3,00	1	2

5C	--	2.825	--	2.825	4.486	--	4.486	3,00	1	2
5D	--	1.391	--	1.391	2.830	--	2.830	3,00	1	2
TOTALE	--	9.186	--	9.186	15.075	--	15.075	3,00	1	2

Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)

Tipi di fabbricazione ammessi	In linea plurifamiliare con possibilità di corpi distaccati a distanza pari alla altezza dei fianchi prospettanti e comunque min. m.10
Altezza massima (salvo casi particolari dovuti alla orografia terreno)	m. 13,50
Numero piani massimo	4
Distanza minima tra fabbricati (nel caso di edifici separati)	minimo m.10 o pari alla altezza
Allineamento delle fronti dal filo viabilità o aree pubbliche	min. m. 5,00
Distacco minimo dei fabbricati dai confini del lotto	m. 5,00
Aree verdi e parcheggio private	vedi art.15 N.d.A

NOTE: I materiali esterni consigliati sono il laterizio, nella forma di mattone a vista e decorativo, e l'intonaco a civile. Non sono ammessi serramenti, portoni, cancelli ecc. in alluminio anodizzato.

AMBITO DI INTERVENTO N.6: **SOPPRESSO**

AMBITO DI INTERVENTO N.7: **AREE DI VIA SANT'ANNA – VIA XX SETTEMBRE - VIA ECCETTUATO**

**Obiettivi progettuali:** La vicinanza con la piazza Castello rende strategica questa porzione di territorio per il futuro assetto urbano e viabile della città con l'allontanamento del transito e della sosta veicolare dalla omonima piazza. La parte del territorio regolamentata dal presente ambito, caratterizzata dalla compresenza di interventi edificatori destinati a pluralità di funzioni, residenziali e terziarie/commerciali, ad opere di urbanizzazione primaria, ad infrastrutture urbane, ammette l'insediamento di una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1, avente le caratteristiche di media struttura di vendita non superiore a mq. 2.500 con offerta alimentare e/o mista (M-SAM4) e superficie lorda di piano di circa mq. 6.230. Gli interventi previsti nelle diverse aree dovranno essere strettamente coordinati al fine di garantire la realizzazione delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale sottodicate nonché la formazione degli spazi da destinare a pubblici servizi e a parcheggio funzionali all'insediamento nel rispetto di quanto previsto dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e la cui realizzazione è obbligatoria ai fini della sua apertura. Ai sensi dell'art. 26 commi 7° e successivi della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49 comma 5° della stessa L.R. 56/77.

In particolare le esigenze infrastrutturali, la cui realizzazione è a carico dei soggetti proponenti le iniziative commerciali, obbligatorie ai fini del rilascio dei permessi di costruire sono:

- ridefinizione geometrica delle attuali rotatorie rispettivamente all'intersezione tra viale lungo Po e via XX Settembre e all'intersezione tra via S.Anna, c.so Manacorda e via Eccettuato con integrazione di nuova rotatoria (sistema a biella) di minori dimensioni in modo da raccordare l'inserimento della nuova viabilità trasversale;
- realizzazione di nuova rotatoria in prossimità di via Eccettuato;
- realizzazione della nuova viabilità sulla area comunale ex "cofi" quale collegamento del v.le Lungo Po con salita S.Anna e via Buoizzi;

- d) realizzare di due mini-rotatorie urbane agli estremi del ponte sul canale Lanza in prossimità di via Buozzi e salita S.Anna;
- e) chiusura al traffico di via XX Settembre nel tratto in prossimità di p.zza Castello;
- f) la nuova rotatoria tra viale Lungo Po, viale Gramsci e viale Marconi;
- g) le opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde) strettamente afferenti la destinazione commerciale da realizzare in struttura pluripiano.

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste nonché il rispetto della capacità insediativa massima e della misura delle aree per servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale indicate, le soluzioni e le quantità numeriche proposte hanno carattere di indirizzo del prodotto infrastrutturale ed edilizio che si vuole ottenere e pertanto in sede di progettazione esecutiva o di permesso di costruire, previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standard urbanistici minimi relativi all'insediamento commerciale ai sensi della L.R. 56/77 e della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., potranno subire variazioni senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., per una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi.

**Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione**

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)								
	territorial	private	pubbliche					parco	totale (individuato interno subambito)
			viabilità	standards					
				cedere gratuitamente (0)	individuate interno subambito	monetizzar e			
7A (1)	20.675 (3)	11.422	2.377	6.559 (6)	6.876 (6)	(0)--	--	9.253 (6)	
7B (2)	13.978 (4)	2.227	1.566	2.068	10.185 (7)	--	--	11.751 (7)	
TOTALE	34.653 (5)	13.829	3.943	8.627	17.061 (8)	--	--	21.954 (8)	

**NOTE:**

- 0) se individuate su aree di proprietà private. In sede di convenzione edilizia occorre definire i rapporti economici tra le varie proprietà a compensazione dei vincoli a pubblici servizi afferenti la destinazione commerciale.
- 1) afferente la destinazione terziaria/commerciale
- 2) afferente la destinazione residenziale
- 3) di cui mq. 16.575 in superficie e mq. 4.100 in sotterraneo struttura pluripiano
- 4) di cui mq. 7.724 in superficie e mq. 6.254 in sotterraneo struttura pluripiano
- 5) di cui mq. 24.299 in superficie e mq. 10.354 in sotterraneo struttura pluripiano
- 6) di cui mq. 4.100 in sotterraneo struttura pluripiano. La quantificazione reale del fabbisogno di aree per servizi pubblici sarà determinata in sede di permesso di costruire sulla base dell'effettivo utilizzo della superficie utile lorda di pavimento del nuovo insediamento
- 7) di cui mq. 6.254 in sotterraneo struttura pluripiano
- 8) di cui mq. 10.354 in sotterraneo struttura pluripiano

**Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private**

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE			NUOVE COSTRUZIONI		
	fondiaria	giardini	totale	Volume (mc.)	Densità	N. lotti

	esistent e	nuova	privati		privato	peep	totale	fondari a max	min.	max
7A	--	11.422	--	11.422	42.400 (1)	--	42.400 (1)	--	1	1
7B	--	2.227	--	2.227	6.681	--	6.681	3,00	1	1
TOTALE	--	13.829	--	13.829	49.081	--	49.081		2	2

**NOTE:**

- (1) La volumetria efferente il fabbricato ad uso terziario/commerciale sarà determinata in sede di permesso di costruire sulla base dell'effettivo utilizzo della superficie utile lorda di pavimento, previa integrale verifica del rispetto di utilizzazione della superficie fondiaria di cui al precedente art.15 delle presenti norme e del fabbisogno di parcheggi e standards per nuovi insediamenti determinati nella misura dell'art.6 delle presenti norme.

**Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)**

Suba mbito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.)	N.piani max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco minimo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private (2)
7A	Perimetrale chiusa a blocco	11,00	3	Lato nord: obbligatorio filo su via XX Settembre anche mediante quinta muraria a copertura del manufatto commerciale/ terziario	m. 3,00	art.15 nda
7B	In linea plurifamiliare	11,00	3	minimo m.5,00	m. 5,00	art.15 nda

**NOTE:** 1) le altezze massime possono subire variazioni comunque non superiori a m. 1,00 per comprovate esigenze dovute alla orografia del terreno.

- 2) sulle aree verdi è ammessa la sosta temporanea di autovetture a condizione che la superficie sia realizzata in materiale permeabile e drenante di sicuro ed apprezzabile inerbimento (tipo erbablock, prato armato, ecc.).

**Prescrizioni edilizie di carattere compositivo-estetico (riferiti al subambito 7A terziario/commerciale)**

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale dell'edificio di nuova costruzione, particolare attenzione dovrà essere data alla tipologia costruttiva, agli elementi architettonici e di finitura delle facciate prospettanti su piazza Castello da coordinarsi con le cortine edilizie esistenti, al contesto circostante nonché rispettose dell'originario carattere dell'area, proponendone gli elementi tradizionali quali forature e ritmi compositivi.

In particolare, fatto salvo il precedente art. 16.3/3.3.1 lett. a), per quanto compatibile con il presente articolo:

**a) murature**

Le facciate dovranno essere intonacate a civile e verniciate. Sono preferibili tinte legate alla consuetudine estetica tradizionale, di gradazione tenue evitando eccessi di intensità e comunque valutando in modo attento le relazioni cromatiche che si creano con gli edifici limitrofi. Non sono ammessi serramenti, portoni, cancelli ecc. in alluminio anodizzato. Tali elementi dovranno essere verniciati o mantenuti color legno naturale.

### *b) sporti*

**Non sono ammessi balconi e logge incassate sulle facciate prospettanti su piazza Castello. I balconi aggettanti su suolo privato dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali, secondo quanto prescritto al precedente art. 16.3/3.3.1.**

**Eventuali corpi aggettanti (elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferiate, vetrine) dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.56 comma 2 lett.c) e lett.d) del regolamento edilizio comunale.**

### *c) impianti tecnologici*

**Gli spazi e volumi necessari per gli impianti tecnologici (approvvigionamento idrico, condizionamento, climatizzazione, riscaldamento, distribuzione energia elettrica, ecc.) dovranno essere realizzati all'interno delle strutture esistenti. Eventuali elementi o parti degli impianti tecnologici, necessariamente da collocare all'esterno, sono da considerarsi elementi della costruzione e la loro realizzazione dovrà essere architettonicamente inserita nell'immobile principale sia per aspetto formale sia per compatibilità dei materiali.**

#### 21.7 - Strada S.Giorgio e Pozzo S.Evasio (e aree limitrofe perimetrate sulla cartografia di piano).

1. Gli interventi previsti nelle diverse aree di sottocategoria Cr, Csr e Fi comprese nell'ambito indicato, dovranno essere finalizzati alla formulazione di una proposta unitaria e coordinata per assicurare la massima possibile integrazione e connessione tra edilizia residenziale pubblica e privata, e tra le diverse aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria e servizi sociali nel rispetto del contesto ambientale circostante. In particolare dovrà essere assicurato un adeguato collegamento viario tra strada S.Giorgio e strada Pozzo S.Evasio a integrazione della viabilità esistente.
2. A tal fine gli interventi verranno eseguiti esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico esecutivo che dovrà definire, nel rispetto delle quantità volumetriche e di superficie previste, la migliore organizzazione urbanistica dell'intero ambito interessato (la soluzione organizzativa indicata in cartografia ha valore esclusivamente esemplificativo delle quantità ammesse). In tale sede, oltre all'osservanza delle prescrizioni di intervento per le diverse sottocategorie di aree di cui ai precedenti articoli delle presenti norme, dovrà essere garantita la formazione di aree per servizi del tipo ed in misura comunque non inferiore a quella indicata dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del P.R.G.C. In ogni caso l'altezza non potrà superare mt 7,50 con 2 piani fuori terra.

#### 21.8 – SOPPRESSO

#### 21.9 – V.le Marchino, 28-30

1. Gli interventi previsti nelle aree di sottocategoria Cr2.1 e per servizi comprese nell'ambito indicato, dovranno essere coordinati al fine di:
  - realizzare uno spazio di relazione, sufficientemente unitario, complementare all'area per servizi Bsr6, di collegamento funzionale e di sosta verso v.le Marchino, onde assicurare la massima possibile integrazione e connessione tra i diversi servizi e spazi pubblici e privati anche con la continuità di percorsi pedonali protetti;
  - realizzare un collegamento pedonale organico e funzionale tra l'area per servizi pubblici già esistente in fregio a c.so Valentino e il v.le Marchino.
2. A tal fine pertanto gli interventi verranno eseguiti esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto delle prescrizioni di carattere geologico allegate alla presente variante. In tale sede, oltre all'osservanza delle prescrizioni di intervento per le aree di sottocategoria Cr2.1 di cui all'art.13.5

delle presenti norme, dovrà essere garantita la formazione di aree per servizi del tipo ed in misura comunque non inferiore a quella indicata dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del presente piano. In ogni caso la densità territoriale, da valutare sul complesso delle superfici interessate dallo strumento urbanistico esecutivo, non potrà superare 0,75 mc./mq. e quella fondiaria 3 mc./mq. e l'altezza m. 11,00 con 3 piani fuori terra.

21.10 - Ambiti di territorio costituenti programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della legge regionale 14.07.2009 n.20.

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della L.R. 14.07.2009 n.20, il piano, individua edifici, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni e tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali, con interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione.
2. Ai sensi del comma 4 dell'art.26 della L.R. 56/77, preventivamente a qualsiasi intervento di trasformazione d'uso, si dovrà procedere alla bonifica delle aree e degli immobili dai residui di lavorazione, dalle scorie inquinanti e dai manufatti contenenti amianto, seguendo i procedimenti prescritti dalla normativa vigente. Fino all'attuazione delle trasformazioni d'uso, sono ammessi interventi di conservazione dello stato di fatto con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente indispensabili al mantenimento degli usi in atto e all'esercizio dell'attività insediata senza aumenti delle superfici utili lorde.
3. Ferme restando le prescrizioni dei precedenti artt. 13 e 16 e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al precedente art.12, per le specifiche aree valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

1. Ex Pavital, via Orba 35

Nelle operazioni di trasformazione d'uso in residenziale, oltre a quanto indicato nel precedente art. 13.6, sono ammessi anche interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione con premialità di cubatura nel limite massimo del 35% del volume preesistente. In ogni caso ad intervento ultimato la densità fondiaria dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità da cedere gratuitamente) non può superare i 5,00 mc/mq.; altezza massima di mt 14,50 con non più di 4 piani fuori terra. Gli interventi edilizi sono consentiti nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al precedente art.15 nonché delle condizioni indicate nell'art.14 della legge regionale 14.07.2009 n.20. In particolare la distanza fra gli edifici ed il ciglio stradale non deve essere inferiore a m.6,00 lungo via Orba e m.7,50 lungo via Puccini.

2. Area via Visconti 7-11

Oltre a quanto indicato nel precedente art. 13.6 sono inoltre ammessi:

- a) interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e con mutamento della destinazione d'uso in commerciale dell'intera superficie utile netta nel rispetto delle norme particolari del successivo art.19 delle presenti norme.
- b) operazioni di trasformazione d'uso in residenziale con interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione con premialità di cubatura nel limite massimo del 35% del volume preesistente. In ogni caso ad intervento ultimato la densità fondiaria dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità da cedere gratuitamente) non può superare i 5,00 mc/mq.; altezza massima rispettivamente di mt 7,50 con non più di 2 piani fuori terra. Gli interventi edilizi sono consentiti nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al precedente art.15 nonché delle condizioni indicate

nell'art.14 della legge regionale 14.07.2009 n.20. In particolare la ricostruzione potrà avvenire nel rispetto degli allineamenti viari esistenti senza arretramenti.”

#### Art.21 bis - Norme specifiche per il complesso di Santa Croce

1. Gli interventi previsti nelle diverse aree di sottocategoria Fg, contraddistinta con il n.16, all'interno della quale dovranno essere ricavate aliquote di superfici da destinare a servizi di sottocategoria Asr per attrezzature di interesse comune, e di sottocategoria Asr contraddistinta con il n. 26, formanti l'ambito in oggetto, dovranno essere coordinati al fine di realizzare un nucleo plurifunzionale integrato.
2. Le destinazioni d'uso specifiche indicate cartograficamente (museo - biblioteca - convegni) potranno essere integrate con altre ad esse complementari e comunque tali da rafforzare i caratteri di polo di attrazione.
3. A tal fine, stante la particolare localizzazione del complesso in fregio all'asse commerciale e di passaggio della città, potranno essere ammesse anche le attività terziarie nella misura massima di mq 1.500 di superficie utile netta.
4. Il vuoto della chiesa scoperchiata, oggi assimilabile a spazio cortilizio, potrà essere dotato di copertura vetrata; il relativo spazio interno, anche per garantire la fruizione delle residue parti costruite, potrà essere articolato su due piani, ma dovrà in ogni caso mantenere la destinazione ad aree pubbliche di circolazione.
5. Nella parte del complesso ex chiesa, per quanto attiene le necessarie modificazioni funzionali e l'articolazione distributiva, anche ai fini della sicurezza, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e l'inserimento di elementi differenziati rispetto alle preesistenze,(ad esempio scale protette e strutture in ferro).
6. E' ammessa la diversa articolazione dei percorsi pedonali indicati nella tav.3d, purché ne sia garantita la continuità.
7. Gli interventi verranno eseguiti in forma diretta, anche frazionati nel tempo, ma dovranno fare riferimento ad un progetto unitario esteso all'intero complesso, avente le caratteristiche di progetto di fattibilità, ed assunto dal Comune con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità.
8. In tale sede dovrà essere garantita la formazione di aree per servizi in misura comunque non inferiore a quella indicata dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e del piano e del tipo di attrezzature di interesse comune.
9. Le presenti disposizioni prevalgono in ogni caso su qualsiasi altra contraria prescrizione del piano, sia cartografica che normativa.

#### Art.21 ter - Norme specifiche per le aree esondabili

1. Ai sensi e per gli effetti della legge 183/1989, dell'art. 9 bis e dell'art. 12 comma 2° punto 2) della L.R. 56/77, il piano individua le zone ove, per le condizioni di rischio di calamità naturali, si rende opportuno sottoporre la attività edilizia a speciali norme ai fini di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni alluvionali nonché di difesa e di tutela del suolo e dell'ambiente.
2. Le “aree tipo” sono un insieme formato dalle porzioni di territorio individuato nelle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica così come definite dalla circolare P.G.R. del 8 maggio 1996 n.7/LAP sotto indicate.
3. Gli interventi nelle “aree tipo” di categorie a rischio individuate dal P.R.G.C. dovranno rispettare, oltre tutte le condizioni già stabilite negli artt. 13 e 16 delle presenti norme, le indicazioni e prescrizioni

contenute nel Piano stralcio delle fasce fluviali (in seguito indicato come PS FF) adottato con deliberazione n.1 del 5.02.1996 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po. Eventuali varianti apportate al PS FF in sede di approvazione da parte dell'Autorità competente, saranno recepite automaticamente dal presente P.R.G.C. senza comportare necessità di variante allo stesso.

4. Le opere di interesse pubblico (es. parchi fluviali) individuate nelle aree tipo A e B, possono essere realizzate nel rispetto degli articoli 30 e 31 della L.R. 56/77.
5. Fermo restando quanto sopra stabilito, a specificazione di dette norme, nelle diverse aree tipo sono consentiti i seguenti interventi:

AREA TIPO A: zone inondabili a rischio medio-basso e pericolosità geomorfologica alta (classe IIIB e IIIB1 proparte)

- 1) interventi di ripristino delle opere di difesa e interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;
- 2) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione tipo a) e b) con esclusione della chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscano ostacolo al naturale deflusso delle acque, previa verifica strutturale attestante l' idoneità delle fondazioni;
- 3) interventi di sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra e previa verifica strutturale attestante l' idoneità delle fondazioni. La superficie dismessa al piano terra, assoggettata al vincolo di non utilizzo a fini abitativi, potrà essere adibita a porticati aperti.
- 4) negli interventi di cui ai punti 2) e 3) sono preferibilmente da escludere la ricostruzione di locali interrati, di impianti tecnologici (quali ad esempio riscaldamento, condizionamento, refrigerazione, sollevamento acque ecc.) se installati ad altezze inferiori a m. 1,00 rispetto al piano naturale del terreno in locali siti al piano terra. Sono ammessi anche impianti posti ad altezze inferiori purché venga garantita la protezione di detti impianti da pericoli di esondazione fino alla altezza sopra indicata. La posa di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, è ammessa previa idonea documentazione, da fornire al momento della costruzione, attestante la impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di sommersione;
- 5) per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3) modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze alla attività agricole. Le opere non dovranno costituire significati ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità di invaso delle aree inondabili;
- 6) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l' assenza delle interferenze sopraddette dovrà essere valutato e approvato dall' Autorità Idraulica competente;
- 7) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
- 8) le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- 9) le attività estrattive sono ammesse se individuate all'interno dei piani di settore e se compatibili con i criteri fissati dal PS FF. Opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie sono ammesse esclusivamente se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso del volumi di scavo e di riporto;
- 10) la costruzione di aree scoperte destinate alla attività sportiva senza creazioni di volumetria (campi da

tennis, piscine ecc.) nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 16.3/3.1.

AREA TIPO B: zone inondabili a rischio medio-alto e pericolosità geomorfologica alta (classe IIIA e IIIB1 proparte)

Sono sottoposte al vincolo di non edificabilità per motivi idraulici e idrogeologici ai sensi e per gli effetti del comma 6 bis dell'art. 17 della legge 183/1989 e s.m.i. fino alla data della approvazione del PS FF. Sono esclusi dal vincolo:

- 1) interventi di ripristino delle opere di difesa e interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;
- 2) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione tipo a) con esclusione della chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscano ostacolo al naturale deflusso delle acque, previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni;
- 3) interventi di sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra e previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni. La superficie dismessa al piano terra, assoggettata al vincolo di non utilizzo a fini abitativi, potrà essere adibita a porticati aperti;
- 4) negli interventi di cui ai punti 2) e 3) sono preferibilmente da escludere la ricostruzione di locali interrati, di impianti tecnologici (quali ad esempio riscaldamento, condizionamento, refrigerazione, sollevamento acque ecc.) se installati ad altezze inferiori a m. 1,00 rispetto al piano naturale del terreno in locali siti al piano terra. Sono ammessi anche impianti posti ad altezze inferiori purché venga garantita la protezione di detti impianti da pericoli di esondazione fino alla altezza sopra indicata. La posa di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, è ammessa previa idonea documentazione, da fornire al momento della costruzione, attestante la impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di sommersione;
- 5) per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3) modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze alla attività agricole. Le opere non dovranno costituire significati ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità di invaso delle aree inondabili. Gli immobili per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, distrutti o gravemente danneggiati, possono essere ricostruiti in aree esterne alla fascia A individuata dal PS FF, purché le superfici abitabili siano realizzate ad una quota di almeno cm.50 superiore al livello raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino
- 6) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato e approvato dall'Autorità Idraulica competente;
- 7) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
- 8) le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- 9) le attività estrattive sono ammesse se individuate all'interno dei piani di settore e se compatibili con i criteri fissati dal PS FF. Opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie sono ammesse esclusivamente se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso del volumi di scavo e di riporto;

- 10) la costruzione di aree scoperte destinate alla attività sportiva senza creazioni di volumetria (campi da tennis, piscine ecc.) nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 16.3/3.1.
- 11) Le occupazioni temporanee, quali baracche, capanni per la pesca e per il tempo libero legate al fiume ecc.) se non riducono la capacità di portata dell'alveo e realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 16.3/3.1.

AREA TIPO E: zone inondabili a rischio basso e pericolosità geomorfologica media (classe II e IIIB1 proparte)

- 1) interventi di ripristino delle opere di difesa e interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;
- 2) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione tipo a) e b) con esclusione della chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscano ostacolo al naturale deflusso delle acque, previa verifica strutturale attestante l' idoneità delle fondazioni. Fatto salvo quanto stabilito ai precedenti artt. 13 e 16, in sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, comunque non superiori ad 1 metro e nell'eventuale continuità delle linee di gronda.
- 3) interventi di sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra e previa verifica strutturale attestante l' idoneità delle fondazioni. La superficie dismessa al piano terra, assoggettata al vincolo di non utilizzo a fini abitativi, potrà essere adibita a porticati aperti;
- 4) negli interventi di cui ai punti 2) e 3) sono preferibilmente da escludere la ricostruzione di locali interrati, di impianti tecnologici (quali ad esempio riscaldamento, condizionamento, refrigerazione, sollevamento acque ecc.) se installati ad altezze inferiori a m. 1,00 rispetto al piano naturale del terreno in locali siti al piano terra. Sono ammessi anche impianti posti ad altezze inferiori purché venga garantita la protezione di detti impianti da pericoli di esondazione fino alla altezza sopra indicata. La posa di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, è ammessa previa idonea documentazione, da fornire al momento della costruzione, attestante la impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di sommersione;
- 5) per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3) modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze alla attività agricole. Le opere non dovranno costituire significati ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità di invaso delle aree inondabili ed avvenire nel rispetto delle prescrizioni del successivo punto 7);
- 6) opere infrastrutturali primarie, opere pubbliche e/o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali e interventi compresi negli strumenti urbanistici esecutivi, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l' assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato e approvato dall' Autorità Idraulica competente;
- 7) gli interventi comportanti nuove costruzioni (compresi gli ampliamenti) dovranno prevedere il livello del piano terreno ad una quota:
  - di almeno cm.50 superiore alla quota naturale del terreno se destinato a funzioni accessorie alla

residenza (centrali termiche, autorimesse, cantine ecc.), a depositi, ad attività produttive e agricole, nel rispetto delle modalità costruttive del precedente punto 4);

- di almeno cm.50 superiore al livello raggiunto dalla piena del novembre 1994 se destinato a funzioni residenziali.

I progetti delle nuove costruzioni dovranno essere corredati da apposita relazione tecnica, che documenti l'altezza raggiunta dalla piena del novembre 1994 nel sito, che proponga il livello del piano terreno e che giustifichi l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per le costruzioni circostanti oltre per quelle in progetto. In mancanza di idonea documentazione, ai fini della fissazione di tali quote può essere assunto, a titolo puramente indicativo, il livello desumibile dalla tavola "Carta della dinamica fluviale, dei dissesti, dei danni e delle infrastrutture di difesa esistenti. Aree allagate: livelli presunti (novembre 1994)" allegata alla Relazione geologica e idrogeologica del territorio comunale a corredo della presente variante di P.R.G.C.

- 8) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
- 9) le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- 10) le attività estrattive sono ammesse se individuate all'interno dei piani di settore e se compatibili con i criteri fissati dal PS FF. Opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie sono ammesse esclusivamente se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso del volumi di scavo e di riporto;

AREA TIPO E1: altre zone potenzialmente inondabili per rottura degli argini maestri e pericolosità geomorfologica bassa (classe II e I comprese nella fascia C individuata nel PS FF e non comprese nelle precedenti aree tipo)

- 1) interventi di ripristino delle opere di difesa e interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;
- 2) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione tipo a) e b). Fatto salvo quanto stabilito ai precedenti artt. 13 e 16, in sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, comunque non superiori ad 1 metro e nell'eventuale continuità delle linee di gronda.
- 3) interventi di sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda eventualmente allagata o potenzialmente allagabile in base alla piena di riferimento determinata dall'Autorità di Bacino, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra e previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni. La superficie dismessa al piano terra, assoggettata al vincolo di non utilizzo a fini abitativi, potrà essere adibita a porticati aperti;
- 4) negli interventi di cui ai punti 2) e 3) sono preferibilmente da escludere la ricostruzione di locali interrati, di impianti tecnologici (quali ad esempio riscaldamento, condizionamento, refrigerazione, sollevamento acque ecc.) se installati ad altezze inferiori a m. 1,00 rispetto al piano naturale del terreno in locali siti al piano terra. Sono ammessi anche impianti posti ad altezze inferiori purché venga garantita la protezione di detti impianti da pericoli di esondazione fino alla altezza sopra indicata. La posa di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, è ammessa previa idonea documentazione, da fornire al momento della costruzione, attestante la impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di sommersione;
- 5) per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione di cui al punto 3), ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze agricole nonché nuove costruzioni necessarie alle esigenze dell'attività agricola. Le opere non dovranno costituire significati ostacolo al deflusso

delle acque e non dovranno limitare la capacità di invaso delle aree inondabili ed avvenire nel rispetto delle prescrizioni del successivo punto 7);

- 6) opere infrastrutturali primarie, opere pubbliche e/o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali e interventi compresi negli strumenti urbanistici esecutivi, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possano manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino la capacità di invaso delle aree stesse;
- 7) gli interventi comportanti nuove costruzioni (compresi gli ampliamenti) dovranno prevedere il livello del piano terreno ad una quota:
  - di almeno cm.50 superiore alla quota naturale del terreno se destinato a funzioni accessorie alla residenza (centrali termiche, autorimesse, cantine ecc.), a depositi, ad attività produttive e agricole, nel rispetto delle modalità costruttive del precedente punto 4);
  - di almeno cm.50 superiore al livello eventualmente raggiunto dalla piena del novembre 1994 o raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino, se destinato a funzioni residenziali.

I progetti delle nuove costruzioni dovranno essere corredati da apposita relazione tecnica, che documenti l'eventuale altezza raggiunta dalla piena del novembre 1994 nel sito, che proponga il livello del piano terreno e che giustifichi l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per le costruzioni circostanti oltre per quelle in progetto. In mancanza di idonea documentazione, ai fini della fissazione di tali quote può essere assunto, a titolo puramente indicativo, il livello desumibile dalla tavola "Carta della dinamica fluviale, dei dissesti, dei danni e delle infrastrutture di difesa esistenti. Aree allagate: livelli presunti (novembre 1994)" allegata alla Relazione geologica e idrogeologica del territorio comunale a corredo della presente variante di P.R.G.C., oppure, nelle aree non interessate dall'alluvione del novembre 1994, il livello della piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino. In mancanza della definizione di tale piena di riferimento, dovrà essere comunque garantito il rispetto della quota minima di cm.50 superiore alla quota naturale del terreno.

- 8) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
- 9) le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- 10) le attività estrattive sono ammesse se individuate all'interno dei piani di settore e se compatibili con i criteri fissati dal PS FF. In mancanza di detti piani di settore è ammessa la prosecuzione delle attività estrattive esistenti, nel rispetto della disciplina del precedente art.20.3. Opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie sono ammesse esclusivamente se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate e con modesti abbassamenti del piano di campagna, comunque non maggiori di cm.80 previa verifica di assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e dell'idrografia minore nonché con il regime delle falde freatiche presenti.

AREA TIPO E\* ed E1\*: (zone interessate dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 sulle quali occorre verificare l'attendibilità del grado di pericolosità geomorfologia e di esondazione a seguito delle prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24.05.2001 e alla conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con DPCM 24.07.1998).

PREMESSA: la suddivisione delle aree di tipo E\* ed E1\* indicate sulle tavole 3C5 3C6 e 3C7 (scala 1.2000) e 3b1 e 3b2 (scala 1.10.000) s'intende eliminata.

Dovranno essere poste in salvaguardia le zone maggiormente coinvolte dall'evento alluvionale del 15 - 16 ottobre 2000, sulle quali occorre verificare l'attendibilità del grado di pericolosità geomorfologica e di

esondazione a seguito delle prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. 24-05-2001 ed alla revisione della normativa del Piano Stralcio Delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) approvato con D.P.C.M. 24.07.1998.

- Aree in cui il battente d'acqua registrato è risultato superiore ai 50 cm.

(Tav. 1 e 2 "RILIEVO BATTENTE D'ACQUA DELL'EVENTO ALLUVIONALE 15 – 17 OTT. 2000" scala 1:10.000). Fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle previsioni del PAI ed al Progetto di Integrazione al PAI, adottato con delibera dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n. 19/2001 del 26.04.2001, sono consentiti unicamente i seguenti interventi:

1. Interventi ammessi nelle precedenti Aree TIPO A (riferimento: opere ammesse dalle Norme del PAI per la fascia B), è consentita inoltre la realizzazione di pertinenze che siano funzionalmente connesse di servizio esclusivo agli edifici principali esistenti, quali centraline termiche, box, locali deposito, ecc. Tali pertinenze dovranno essere realizzate ad una quota compatibile con la piena di riferimento e comunque non inferiore a cm. 50 rispetto alla quota naturale del terreno, e le stesse non dovranno costituire ostacolo al naturale deflusso delle acque.
2. Al fine di garantire la riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti, gli interventi di sopraelevazione, se necessario, dovranno prevedere il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali.

- Aree in cui il battente d'acqua registrato è risultato inferiore ai 50 cm.

(Tav. 1 e 2 "RILIEVO BATTENTE D'ACQUA DELL'EVENTO ALLUVIONALE 15 – 17 OTT. 2000" scala 1:10.000). Fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle previsioni del PAI ed al Progetto di Integrazione al PAI, adottato con delibera dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n. 19/2001 del 26.04.2001, sono consentiti unicamente i seguenti interventi:

1. Si dovranno applicare le norme già previste per le aree E ed E1, fermo restando che l'evento alluvionale di riferimento dovrà essere considerato quello del 15 - 17 ottobre 2000; inoltre, anche per questa tipologia d'aree gli interventi di sopraelevazione, se necessario, dovranno prevedere il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali.

## TIT. VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art.22 - Deroghe

1. Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità quali le centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gli impianti di depurazione delle acque e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, potranno essere realizzati con singola concessione, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del presente piano, in tutte le parti del territorio, con esclusione delle aree di categoria A e nel rispetto dei vincoli di cui agli artt. 16,17 e 20 delle presenti norme.
2. Nelle aree di categoria A ed in tutti gli altri casi, gli edifici pubblici e di pubblico interesse (C.M. 28.10.1967 n.3210 par.12) potranno essere realizzati in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano (eccettuati i vincoli dell'art.16), esclusivamente mediante deroga nelle forme e secondo le procedure previste dall'art.16 della L. 765/67, ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera ed universitaria, nelle forme di cui all'art.3 della L. 1.6.1971 n.291, previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (art.32 L.R. 56/77 per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbano essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetrica, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art.22 della L. 1150/42, e dell'art.8 della L. 765/67.
3. Nelle aree edificate delle frazioni rurali potrà essere consentita, anche in eccedenza rispetto ai limiti di densità fondiaria, la realizzazione di bassi fabbricati ad uso di ripostiglio o comunque per le esigenze agricole dell'azienda interessata, nel rispetto di tutte le altre norme, in particolare dell'art.16 delle presenti norme.

### Art.23 - Norme transitorie

1. Per tutti gli edifici esistenti su aree destinate a pubblici servizi o ad impianti di interesse generale, fino alla realizzazione di questi saranno ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché - limitatamente agli edifici destinati ad attività produttive - le opere di ristrutturazione di tipo "a" strettamente indispensabili al mantenimento degli usi in atto ed all'esercizio delle attività insediate nei suddetti edifici; tali opere non potranno comportare aumenti delle superfici utili lorde.