

Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



**COMUNE DI  
CASTELLAZZO BORMIDA**



**P R G C**

Variante ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. f L.R. n. 56/77 e s.m.i.

## **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

Novembre 2025



## Sommario

Norme di attuazione .....	1
Art. 1.....	1
Competenze, ambito di applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.I. ....	1
Art. 2.....	1
Elaborati del P.R.G.I. .....	1
Art. 3.....	2
Condizioni generali per l'insediabilità.....	2
Art. 4.....	2
Programmi di attuazione .....	2
Art. 5.....	2
Strumenti urbanistici esecutivi .....	2
Art. 6.....	3
Standards urbanistici .....	3
Art. 7.....	3
Definizioni .....	3
Art. 9.....	4
Destinazioni d'uso .....	4
a) aree prevalentemente residenziali .....	4
b) aree produttive .....	5
c) aree esclusivamente destinate all'agricoltura .....	5
d) aree con destinazione d'uso extra-agricola in atto .....	5
e) aree non utilizzate.....	5
Art. 10.....	5
Tipi di intervento .....	5
a) aree ed edifici di tipo A .....	6
b) aree ed edifici di tipo B .....	7
c) aree libere di tipo C .....	8
d) aree ed edifici di tipo D .....	8
e) aree ed edifici di tipo E .....	9
f) aree per servizi e aree di tipo F .....	11
g) aree in ambiti a strumento urbanistico esecutivo .....	11
PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO .....	11
Art. 11 bis .....	23
Disciplina del commercio .....	23
Art. 11 ter .....	24
Stazioni di servizio.....	24
Art. 12.....	24
Strade, dimensionamento e relative fasce di rispetto, distanze da osservare.....	24
Art. 13.....	25
Altre fasce e zone di rispetto .....	25
art. 14 .....	26
Distanze dai cigli stradali (Ds), distanze dai confini (Dc), distanze dagli edifici (D) .....	26
art. 15 .....	27
Utilizzazione delle aree di pertinenza degli edifici, parcheggi e sistemazioni a verde privato .....	27
Art. 16.....	27
Beni culturali ambientali da salvaguardare e norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio .....	27

Art. 17.....	28
Prescrizioni esecutive per gli interventi sugli edifici ed aree di tipo A e sugli immobili segnalati quali beni culturali .....	28
Art. 18.....	29
Zone di recupero .....	29
Art. 19.....	29
Norme transitorie, deroghe e procedure particolari.....	29
TABELLE PARAMETRICHE PER S.U.E. ( Strumenti Urbanistici Esecutivi) .....	32

## **Norme di attuazione**

Premessa: tutti i riferimenti numerici riguardanti aree che compaiono all'interno del presente testo, s'intendono riferiti agli elaborati della prima stesura della Variante adottata con D.C.C. n. 49 del 5.7.96.

### **Art. 1 Competenze, ambito di applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.I.**

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

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale relativo al Comune di Castellazzo Bormida ai sensi dell'articolo 16, L.R. 56/77. Esse si applicano all'intero ambito territoriale del comune. Finalità e contenuto del P.R.G.I., conformati secondo le prescrizioni operative degli artt. 11 e 12, L.R. 56/77 e con le limitazioni fissate dal successivo art. 82 della stessa legge, sono volti al perseguimento degli obiettivi individuati dalla Deliberazione Programmatica.

Il P.R.G.I. opera quindi, in particolare, nei modi seguenti:

- a)** individua, per le diverse parti del territorio, i tipi di intervento, definendo caratteri tipologici e parametri - in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse, e di densità edilizia o rapporto di copertura-, precisando modalità di attuazione e vincoli;
- b)** indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c)** verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68 con riferimento agli "standards" minimi di cui agli artt. 21 e 22, L.R. 56/77;
- d)** evidenzia la rete delle principali vie di comunicazione interne all'Ambito territoriale indicando i necessari completamenti e definendone la struttura in funzione dei rapporti con i principali poli esterni e in relazione a specifiche esigenze; ne precisa le caratteristiche dimensionali, e in base a queste, stabilisce fasce di rispetto, usi ammissibili, accessi;
- e)** propone dispositivi diversi per la tutela dei beni culturali ed ambientali e per la loro valorizzazione.

### **Art. 2 Elaborati del P.R.G.I.**

Il P.R.G.I., a norma dell'art. 14, L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:

- 1)** la relazione illustrativa, contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e i criteri informatori del piano;
- 2)** gli allegati tecnici, comprendenti le analisi, le documentazioni e rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto, e, precisamente, i seguenti:

**- 1.** Caratteri geomorfologici ed idrologici del territorio e sui del suolo in atto a fini agricoli, forestali, estrattivi, con le tavole alla scala 1:25.000:

**0.1.1** Carta geolitologica

**0.1.1.1** Carta dell'acclività

**0.1.1.2** Carta idrografica

**0.1.1.3** Carta della gerarchizzazione idrografica

**0.1.1.4** Carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni

**0.1.2** Carta della stabilità

**0.1.3** Carta degli usi del suolo in atto a fini agricoli, forestali, estrattivi

**- 2.** Contributi storici per l'individuazione dei valori ambientali.

Analisi storica, territorio e centri abitati, con la tavola alla scala 1:25.000:

**0.2** Individuazione dei beni culturali ambientali

**- 3.** Destinazione d'uso degli edifici, consistenza edilizia

**- 4.** Infrastrutture di urbanizzazione primaria

**- 5.** Opere di urbanizzazione secondaria

- **6.** Popolazione, abitazioni e attività edilizia, attività produttive, trasporti;

**3)** le tavole di P.R.G.I., e precisamente:

- **1.** Inquadramento territoriale, TAV. 1 alla scala 1:25.000;

- **2.** Assetto insediativo scala 1:10.000:

- **3.** Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, alla scala 1:2.000:

**3.1** Capoluogo, 3.2 Località diverse, 3.3 Ambiti extra urbani subordinati a S.U.E.

- **4.** Sviluppi dei nuclei storico-ambientali, con la tavola 4 alla scala 1:1.000:

Al fine di evitare ambiguità di interpretazione degli elaborati progettuali del P.R.G.I., in assenza di specifici richiami normativi, si stabilisce quanto segue:

- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè, nell'ordine, le scale 1:1.000, 1:2.000, 1:10.000, 1:25.000);

- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, a qualsivoglia scala di riduzione, e le prescrizioni normative, queste ultime prevalgono sempre;

- le indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1:1.000 si applicano anche all'interno degli ambiti a strumento urbanistico esecutivo, delimitati o da delimitare in attuazione del P.R.G.I..

### Art. 3. Condizioni generali per l'insediabilità

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, ovvero l'incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso soltanto alle seguenti condizioni:

**1)** esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1) dell'art. 51, L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per l'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità agli stessi insediamenti.

Si considerano equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 5° comma, L. 765/67, sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del comune interessato nell'ambito dei programmi di attuazione approvati, sia l'impegno da parte di privati di procedere alla esecuzione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti in progetto (tale impegno dovrà essere formalizzato con apposita convenzione);

**2)** esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 2) dell'art. 51, L.R. 56/77, nei rapporti fissati al successivo art. 6 delle presenti norme.

Si considerano equipollenti le condizioni previste per le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 1).

La verifica delle condizioni di insediabilità non è necessaria nei casi di cui all'art. 9, L. 10/77 e di cui all'art. 33, L.R. 56/77.

In tutti gli altri casi, detta verifica è operata in sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, nei modi specificati all'art. 4 seguente.

In carenza di programmi di attuazione, la verifica è operata dal comune interessato sulla base di un censimento delle opere di urbanizzazione esistenti, individuando, con atto del Consiglio Comunale, le aree in cui tali condizioni possono ritenersi soddisfatte.

### Art. 4. Programmi di attuazione

Annullo

### Art. 5. Strumenti urbanistici esecutivi

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al 3° comma, art. 32, L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di normazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47. Il P.R.G.I., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. La formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che nei casi previsti dall'articolo seguente, anche:

**a)** 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 funzionali all'insediamento;

- b)** qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi, interessi altre aree edificabili, e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime;
- c)** per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale o sociale.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.I., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione del Comune, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta, sia per motivi di interdipendenza urbanistico funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica; sia ai fini di una attuazione coordinata delle opere infrastrutturali e dei servizi.

## Art. 6. Standards urbanistici

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, di cui all'art. 21, L.R. 56/77, è fissata, in relazione alla capacità insediativa teorica in mq. 25 per abitante.

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

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale o all'ampliamento di quelli esistenti, da destinare a parcheggi, verde, servizi sociali, va dimensionata in ragione del 100% della superficie linda complessiva di pavimento; il 50% di tali aree deve essere destinato a parcheggi pubblici.

Affinché le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", è necessario sia prevista la loro acquisizione da parte del comune o, in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

In relazione alla capacità insediativa teorica dell'intero ambito territoriale del comune, ai sensi dell'art. 22, L.R. 56/77, è altresì fissata una dotazione minima di mq. 17,5 per abitante di aree da destinare a servizi sociali e attrezzature di interesse generale.

## Art. 7. Definizioni

Per quanto concerne le definizioni, si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 16 del 26 aprile 2000 pubblicato sul B.U.R. del 7 giugno 2000.

## Art. 8. Prescrizioni operative

**Il P.R.G.I.** individua le aree edificate e non, suscettibili di trasformazione urbanistica, stabilendo le destinazioni specifiche ed ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento e i relativi parametri, sia attraverso semplici prescrizioni normative, sia attraverso prescrizioni normative e topografiche. Tali aree sono state raggruppate secondo le seguenti categorie:

**A)** aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale distinte ulteriormente come segue:

- **A1**, aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e/o i caratteri tipologici (Castelli, palazzi, ville urbane, chiese, complessi produttivi preindustriali, complessi a destinazione pubblica o di pubblico interesse);
- **A2**, aree ed edifici tipologicamente differenziati rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già prevalentemente destinati alla residenza;
- **A3**, aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali, generalmente sotto utilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola;
- **A4**, aree ed edifici, generalmente di recente costruzione o profondamente trasformati, interclusi o adiacenti alle aree ed edifici precedenti, non coerenti o in contrasto con il contesto per i caratteri tipologici (case unifamiliari, condomini, unità produttive);

**B)** altre aree edificate in aggregati urbanizzati ulteriormente distinte in:

- **B1**, aree edificate secondo tipologie e caratteri omogenei al contesto ambientale dei tessuti urbanistico-edilizi di tipo A;

- **B2**, aree edificate della recente espansione urbanistica;
  - C)** aree libere, intercluse o marginali degli aggregati urbanizzati, per edificazioni di completamento del tessuto urbanistico esistente o per l'espansione degli abitati;
  - D)** aree libere e/o edificate per impianti produttivi, distinte in:
    - **D1**, aree in tutto o in parte già edificate;
    - **D2**, aree libere per nuovi impianti produttivi e rilocalizzazioni;
  - E)** aree libere e/o edificate in territorio agricolo ulteriormente distinte come segue:
    - **E1**, aree libere ed edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola e zootechnica, nonché alle necessarie residenze rurali;
    - **E2**, aree libere ed edificate aventi destinazioni extra-agricole in atto;
    - **E3**, aree libere ed edificate non utilizzate, da recuperare anche per usi extra-agricoli;
  - F)** aree libere ed edificate per impianti di interesse generale sovracomunale e/o comprensoriale di cui all'ultimo comma, art. 6, delle presenti norme.
- Per le categorie di aree A, B, C, e per le aree di tipo D, il piano individua le relative aree per servizi di cui ai commi 1°, 2° e 3°, art. 6, delle presenti norme.
- II P.R.G.I.** individua inoltre, al fine di perseguire obiettivi di corretta utilizzazione dei suoli, di salvaguardia del paesaggio e dei beni ambientali, di difesa del territorio da eventi di dissesto, le seguenti aree inedificabili e a edificabilità limitata e controllata:
- 1)** aree inedificabili, intercluse e marginali agli abitati;
  - 2)** aree inedificabili costituite dalle fasce di rispetto delle strade, delle ferrovie, dei cimiteri, dei corsi d'acqua, aree asservite ad usi civici, aree che rientrano nelle fasce di rispetto dei laghi artificiali, degli elettrodotti, degli oleodotti, dei depuratori e dei pozzi di captazione dell'acquedotto;
  - 3)** aree inedificabili a salvaguardia di eventuali sviluppi della viabilità;
  - 4)** aree inedificabili e aree a edificabilità limitata e controllata, disciplinate da specifiche norme tipologiche a salvaguardia di singoli edifici e di complessi e nuclei insediativi isolati individuati quali beni culturali;
  - 5)** aree inedificabili e aree ad edificabilità controllata a salvaguardia dell'assetto idrogeologico.

## Art. 9.Destinazioni d'uso

Dal momento che il comune di Castellazzo Bormida risulta classificato nell'Allegato A - Classificazione sismica dei Comuni italiani - della sopracitata Ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, è tenuto ad individuare gli "edifici strategici" e le opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, ai sensi della DGR n. 64 – 11402 del 23 dicembre 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5. "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004".

L'ambito territoriale comunale è interessato da due principali destinazioni d'uso: urbana ed agricola.

Le aree urbane comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere A, B, C, D, art. 8 precedente, comprese le aree per la viabilità e i servizi. Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti nelle aree urbane sono individuate come segue:

**a) aree prevalentemente residenziali** (edifici ed aree di tipo A, B, C), oltre alla destinazione specifica residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1**, case albergo e attrezzature ricettive e di ristoro;
- 2**, attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio;
- 3**, uffici pubblici e privati, attività del credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari;
- 4**, attrezzature ricreative e per il tempo libero di interesse comunale;
- 5**, autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione mq. 50);
- 6**, attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia, e fino alla concorrenza massima complessiva di mq. 500 utili netti;
- 7**, laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo, in particolare, ad efflussi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di intensità superiore a 60 decibel misurati all'interno dei locali o dei luoghi di lavorazione) e fino

alla concorrenza di una superficie utile netta per la lavorazione di mq 500 con un massimo utile complessivo di mq 1.000, compresi locali di deposito, servizi ed eventuali uffici.

In dette aree prevalentemente residenziali è consentito inoltre il mantenimento e l'ampliamento delle seguenti destinazioni già insediate:

**-8**, le destinazioni di cui ai precedenti punti 6 e 7 a condizione che vengano rimosse eventuali cause di molestia e nocività e con possibilità di ampliamento oltre i limiti massimi stabiliti per i nuovi impianti, per le sole unità appositamente identificate nelle tavole grafiche di P.R.G.I. alla scala 1:2.000;

**-9**, le destinazioni rurali a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti ed attività che possano determinare condizioni ambientali anti-igieniche ed insalubri. Eventuali stalle per bovini, fino a complessivi 25 capi, sono ammesse esclusivamente nelle aree di tipo B appositamente identificate nelle tavole grafiche di P.R.G.I. alla scala 1:2.000.

Nelle aree di tipo A1 e A2 non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, né per unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400 utili netti;

**b) aree produttive** (edifici ed aree di tipo D), oltre alle destinazioni specifiche di carattere produttivo (artigianali ed industriali) ed a quelle ad esse strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse:

**-1**, abitazioni, nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 200 mq utili netti né le superfici nette destinate ad attività produttiva, per ogni impianto;

**-2**, impianti, attrezzi, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso, ivi compresi i prodotti ortofrutticoli ed agricoli;

**-3**, attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per la casa e per l'edilizia, per l'agricoltura, autoveicoli, autoricambi ed affini;

**-4**, edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse.

Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti nelle aree agricole sono individuate e definite come segue:

**c) aree esclusivamente destinate all'agricoltura** (edifici ed aree di tipo E1), a norma dell'art. 25, L.R. 56/77, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso connesse con lo svolgimento dell'attività agricola quali le residenze rurali e le attrezzi e le infrastrutture (ricoveri per animali, silos, serre, magazzini e rimesse per macchine agricole, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati);

**d) aree con destinazione d'uso extra-agricola in atto** (edifici ed aree di tipo E2), sono confermate, con esclusione di nuovi insediamenti, le destinazioni esistenti quali la residenza civile e la seconda casa, le attività connesse con il turismo, le attività produttive non inquinanti, nonché le attività estrattive e le connesse attività di deposito e lavorazione, anche se non espressamente individuate nelle tavole grafiche del P.R.G.I., purché le stesse siano, o possano essere rese, conformi alle leggi statali e regionali che regolano il settore, anche ai fini del ripristino dell'ambiente naturale alterato;

**e) aree non utilizzate** (edifici ed aree di tipo E3), compatibilmente con l'articolazione del piano zonale agricolo e fermo restando che è sempre auspicabile, ove possibile, il loro riutilizzo in funzione dell'agricoltura, è ammesso il loro recupero per la residenza stabile, la seconda casa, e per tutti gli usi connessi con l'attività turistica; la destinazione ad attività produttive industriali e artigianali (non inquinanti e compatibili con l'attività agricola) è consentita per i soli fabbricati ed impianti originariamente realizzati per tale destinazione d'uso.

## Art. 10. Tipi di intervento

Dal momento che il comune di Castellazzo Bormida risulta classificato nell'Allegato A - Classificazione sismica dei Comuni italiani - della sopracitata Ordinanza 3274/2003, in ZONA 4, è tenuto ad individuare gli "edifici strategici" e le opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, ai sensi della DGR n. 64 -11402 del 23 dicembre 2003 (pubblicata sul BUR n. 53 del 31 dicembre 2003). I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5. "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. I/DOP pubbl. sul BU n. 17 del 29 aprile 2004.

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

Con specifico riferimento alla L.R. 56/77 e all'art. 31, L. 457/78, le tipologie di intervento individuate dal P.R.G.I. per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia sono stabilite come segue:

**a) aree ed edifici di tipo A:** gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni al tessuto sociale esistente.

I progetti allegati alle domande di concessione e autorizzazione dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi non conformi alle disposizioni degli artt. 16 e 17 seguenti e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti. Per queste aree non sono stati fissati indici di fabbricabilità, ma viene fatto esplicito riferimento ai volumi edificati, stabilendo, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1:1.000, tipi di intervento e vincoli.

Modesti incrementi dei volumi esistenti, limitatamente alle unità edilizie dotate dei requisiti sotto specificati e ricomprese in aree di tipo A2, A3, A4 possono essere consentiti esclusivamente per realizzare autorimesse private, anche in bassi fabbricati, fino alla concorrenza massima di un posto auto (non più di 15 mq. Utili netti) per ogni abitazione esistente; l'unità immobiliare interessata deve possedere i seguenti requisiti:

- non comprendere edifici né parti di fabbrica soggetti vincolati ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo n. 490/1999;
- non risultare ricompresa in cellule edilizie comprendenti edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39.

In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche e le prescrizioni particolari di cui agli artt. 16 e 17 su citati, gli interventi praticabili sono così articolati:

**1, aree ed edifici di tipo A1,** gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici, al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impiego storico originario, con opere di restauro e risanamento conservativo; eventuali opere di manutenzione straordinaria che comportino interventi sulle strutture sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale globale; il volume complessivo a progetto realizzato e quello esistente diminuito di eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti o incoerenti.

Le destinazioni residenziali di progetto o l'aumento delle stesse, ove già esistenti, sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera area Al delimitata nelle tavole di P.R.G.I. "Sviluppi delle aree urbanizzande ed urbanizzate alla scala di riduzione 1:2.000.

Tutti gli interventi sono subordinati al parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per il Piemonte;

**2,** aree ed edifici di tipo A2, si potranno prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non consolidino e/o aggravino situazioni di disagiata abitabilità, interventi di restauro, nonché la ristrutturazione interna per adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso esistenti o previste; non sono consentiti aumenti del volume edificato;

**3.1,** aree ed edifici di tipo A3, oltre tutti gli interventi di cui ai punti precedenti, è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 9 precedente, di parti di fabbrica in muratura, abbandonate o non più utilizzate per l'attività agricola, che siano computabili quale volume edificato come definito all'articolo 7 delle presenti norme, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5,00 ml. Sono infine consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche già citate alla scala di riduzione 1:1.000, interventi di ristrutturazione edilizia e interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale con possibilità di trasferimento di cubatura nell'ambito della stessa area o di quelle immediatamente adiacenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, che riguardano edifici con piani abitati di altezza inferiore a quella prescritta dall'articolo n. 43 della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra più o meno 0,50 ml) in assenza di P.E.: le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'articolo 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti aventi lo stesso numero di piani fuori terra, di non più di 0,50 ml: tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche per gli edifici passibili di demolizioni e ricostruzione. Gli interventi di demolizione e ricostruzione non potranno in alcun caso dare luogo ad aumenti volumetrici.

Ove gli interventi ammessi siano estesi a più di una unità edilizia o ad interi isolati, o si configurino come interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero prevedano la realizzazione di nuove abitazioni o l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, lettera a) art. 9 precedente e/o l'insediamento di unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a 400 mq, il rilascio della concessione a subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo che in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere Piano Particolareggiato.

**3.2,** aree ed edifici di tipo A3\*: in tali aree è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 9 precedente, di parti di fabbrica in muratura, abbandonate o non più utilizzate per l'attività agricola, che siano computabili quale volume edificato come definito all'articolo 7 delle presenti norme, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5,00 ml.

Sono infine consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche già citate alla scala di riduzione 1:1.000, interventi di ristrutturazione con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione.

**4,** aree ed edifici di tipo A4, in queste aree sono ammessi i tipi di intervento descritti al punto 3 precedente.

Fermi restando per analogia gli stessi obblighi di attuazione attraverso strumento urbanistico esecutivo, detti interventi dovranno essere finalizzati in particolare a rimuovere le condizioni di contrasto con i caratteri del nucleo storico-ambientale;

E' ammesso il trasferimento volumetrico, tra aree di tipo "A", purchè contermini e non relativo ad immobili vincolati o ad aree di tipo "A1". Nel caso in cui le aree attigue appartenessero a due proprietà differenti, dovrà essere presentato, contestualmente al progetto, un atto di vincolo tra le parti.

**b) aree ed edifici di tipo B:** Gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree, pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, sono stati fissati indici di fabbricabilità e rapporti di copertura differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio e alle destinazioni d'uso esistenti e previste; gli interventi ammissibili sono definiti come di seguito specificato:

**1,** aree ed edifici di tipo B1, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e di completamento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici lorde di solaio fino ad un massimo del 20% ove la densità edilizia calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, le superfici lorde di solaio potranno essere aumentate fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq; in entrambi i casi l'altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici circostanti di tipo A1, e di tipo A2, A3, A4, B1 aventi lo stesso numero di piani fuori terra. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, che riguardano edifici con piani abitati di altezza inferiore a quella prescritta dall'articolo n. 43 della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra più o meno 0,50 ml) in assenza di P.E.: Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, la densità fondiaria massima è fissata in 2 mc/mq, l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è stabilita in 9 ml, e non potrà in ogni caso superare quella degli edifici circostanti di tipo A1;

**2,** aree ed edifici di tipo B2, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e completamento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento possono prevedere aumenti delle superfici lorde di solaio fino ad un massimo del 20% ove la densità edilizia esistente risulti uguale o superiore a 1 mc/mq, purché non ne derivino densità di progetto superiori a 2 mc/mq; ove la densità edilizia esistente risulti inferiore a 1 mc/mq, le superfici lorde di solaio potranno essere aumentate fino alla concorrenza di una densità di progetto pari a 1,2 mc/mq; l'altezza misurata alla gronda, se diversa da quella preesistente, a stabilita in ml. 7,50.

Per entrambi i tipi di aree ed edifici, ove le destinazioni d'uso esistenti e previste comprendano anche quelle di cui ai punti 5, 6, 7, 8 e 9, lettera a), art. 9 precedente, il rapporto di copertura non potrà eccedere il 40% dell'area fondiaria di pertinenza fatti comunque salvi i limiti massimi di cubatura ammissibili e precedentemente riportati.

In ogni caso per gli interventi ammessi ai punti precedenti il volume edificato o edificando dovrà essere computato secondo quanto stabilito dall'art. 7 delle presenti norme.

**c) aree libere di tipo C:** Gli interventi previsti sono generalmente ed essenzialmente finalizzati al completamento e al riordino del tessuto urbanistico-edilizio esistente. Per queste aree il P.R.G.I. prevede interventi a semplice concessione edilizia e interventi a strumento urbanistico esecutivo articolati come segue:

**1,** aree a semplice concessione edilizia, per la realizzazione di edifici specificamente destinati alla residenza ed inoltre alle attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6,e 7, lettera a), art. 9 precedente.

Gli interventi edificatori potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq e rapporto di copertura massimo del 30%; altezza misurata alla gronda ml. 7,50. Eventuali aree di tipo C potranno essere ulteriormente edificate a semplice concessione edilizia fino e non oltre la concorrenza della densità fondiaria di 1 mc/mq, fatta salva diversa indicazione di strumenti urbanistici esecutivi;

**2,** aree a strumento urbanistico esecutivo, appositamente delimitate nelle tavole grafiche di P.R.G.I. alla scala 1:2000, Per ciascuna delle quali sono stati stabiliti destinazioni specifiche e parametri di intervento, come descritto alle apposite schede indicate al presente articolo:

**d) aree ed edifici di tipo D:** In relazione alle condizioni tipiche proprie delle diverse realtà locali e delle aree individuate dal P.R.G.I., i tipi di intervento sono stati articolati come segue:

**1,** aree ed edifici di tipo D1, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e completamento. Gli interventi diversi dalle semplici opere di manutenzione, potranno essere realizzate con un rapporto massimo di copertura pari al 50% della superficie fondiaria di pertinenza; la superficie linda complessiva di solaio non potrà superare l'80% di detta superficie fondiaria; l'altezza massima a stabilita in ml. 10, fatte salve maggiori altezze per comprovare esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

Per l'area D1 ubicata lungo la Strada Statale n. 30 Alessandria-Savona e lungo il fiume Bormida ricompresa all'interno della fascia di rispetto fluviale e stradale non sono ammessi interventi di ampliamento e completamento.

Per quanto riguarda la zona D1 della Cascina Costantina, il PRG prende atto della destinazione d'uso produttiva all'interno dei fabbricati esistenti. In tale zona è quindi consentito il solo

mantenimento dell'attuale destinazione d'uso. Ogni intervento che comporti un aumento della superficie utile destinata a scopo produttivo, dovrà essere preventivamente subordinato a Convenzione che disciplini modalità e caratteristiche.

**2,** aree libere di tipo D2, per la realizzazione di nuovi edifici ed impianti specificatamente destinati alle attività produttive artigianali ed industriali ed inoltre alle attività i cui ai punti 1, 2, 3, e 4, lettera b), art. 9 precedente, con rapporto di copertura massimo pari al 50% e superficie londa di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza; l'altezza massima è stabilita in ml. 10, sono fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

Gli interventi di nuovo impianto, ricadenti su aree incluse in ambiti a destinazione produttiva aventi superficie complessiva superiore a 8.000 mq. Saranno subordinati alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo esteso quantomeno a tutto l'ambito (e cioè a tutte le aree a destinazione produttiva che non presentano soluzione di continuità) nonché alla quota parte di eventuali aree per servizi pubblici (da definirsi sulla base dei disposti di cui al precedente art. 6) previste dal piano di adiacenza alla zona oggetto di intervento.

Gli interventi ricadenti in aree non comprese negli ambiti precedentemente citati potranno essere attuati a semplice concessione edilizia a condizione che l'area interessata sia dotata di accesso diretto dalle strade di interesse locale esistenti o previste dal P.R.G.I. e non risulti inclusa negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo di cui al presente articolo 10;

Le presenti norme stabiliscono infine, per alcune aree, le seguenti prescrizioni:

**1.** L'area industriale D2 ubicata lungo la Strada Provinciale Alessandria-Voltri nelle vicinanze della ferrovia, adiacente al lotto industriale riconfermato e contrassegnata come modifica n. 84 sugli elaborati di variante, potrà essere utilizzata esclusivamente ai fini dell'ampliamento delle aziende presenti all'interno dell'area riconfermata adiacente.

**2.** Nelle aree di tipo D2 contrassegnate come modifiche n. 39 e 172 sugli elaborati di variante, situate rispettivamente lungo la Strada Provinciale Castellazzo-Rivalta B.da e nella zona compresa tra la S.S. n. 30 e la ferrovia (di fronte alla Micarella), dovrà essere realizzata, congiuntamente agli interventi edili previsti, una cortina alberata che le separi fisicamente dalle aree residenziali confinanti.

**3.** Nelle aree di tipo D2, relative ai nuovi insediamenti produttivi in str. Casal Cermelli (non ancora edificati), dopo il fosso che congiunge il cavalcavia della strada prov. n. 181 con via Campagna ed il rio Trinità, ogni intervento edificatorio è subordinato a Convenzione per la realizzazione di una strada fiancheggiante il fosso medesimo e individuata nella planimetria di PRG sostitutiva del tratto della str. vic. Campagna, fiancheggiante la ferrovia AL -Ovada. In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Non costituiscono superficie coperta le pensiline sui fabbricati aggettanti per una lunghezza di ml. 5,00.

E' ammesso il trasferimento di superficie utile, tra aree di tipo "D", purchè contermini. Nel caso in cui le aree attigue appartenessero a due proprietà differenti, dovrà essere presentato, contestualmente al progetto, un atto di vincolo tra le parti.

**e) aree ed edifici di tipo E,** premesso che nelle zone classificate dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000 come classe IIIB e ricadenti nelle fasce fluviali A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali istituito dall'Autorità di Bacino del fiume Po approvato con D.P.C.M. del 24.7.98, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 16 -Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica delle Norme di attuazione del sopraccitato Piano Stralcio delle Fasce Fluviali. Ferma restando la possibilità – nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura – di realizzare opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.51, punto 1, della l.r. 56/77 e s.m.i. nonché manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere

la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Fatte salve le prescrizioni particolari di cui ai successivi artt. 16 e 17, da applicare nel caso di immobili individuati quali edifici singoli o complessi e nuclei isolati classificati tra i beni culturali, gli interventi ammessi sono articolati, in funzione delle categorie e della destinazione d'uso di cui agli artt. 8 e 9 precedenti, nel modo seguente:

**1,** aree ed edifici di tipo E1, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è ammesso, per gli edifici destinati alla residenza rurale e fatta salva la verifica dei limiti di densità edilizia fondiaria di cui ai successivi commi, il riuso parziale o integrale di eventuali rustici annessi per migliorare lo standard abitativo e per le finalità agrituristiche di cui all'art. 35, L.R. 63/78.

Interventi per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature per le attività agricole di produzione, immagazzinamento, lavorazione e conservazione dei prodotti dell'azienda agricola, sono ammessi fino alla concorrenza del rapporto di copertura del 33% dell'area strettamente asservita.

Le attività agricole specializzate (produzioni in serra) possono realizzare strutture mobili o fisse, necessarie allo svolgimento delle specifiche attività, con l'osservazione dei seguenti parametri: superficie coperta non superiore al 70% dell'area asservita; altezza non superiore a ml. 10,00 salvo per gli impianti tecnici funzionali alla conduzione delle attività specifiche.

Nuove stalle con oltre 30 capi ed impianti suscettibili di produrre inquinamento o molestia potranno essere realizzati ad una distanza minima dagli abitati, nonché dalle aree urbanizzate ed urbanizzande, pari a ml. 150; nel caso di porcilaie, la stessa distanza minima si applica anche dai singoli edifici di abitazione ivi compresi quelli dei proprietari e/o gestori degli impianti.

Tale distanza minima potrà, sulla base di comprovate esigenze di salvaguardia delle condizioni igieniche e dell'ambiente, essere aumentata con apposita deliberazione consiliare del comune interessato dall'insediamento, che stabilirà caso per caso nuove maggiori distanze da rispettare e accorgimenti particolari da adottare, quali, ad esempio, la formazione di fasce alberate protettive.

Nuove abitazioni rurali, previa verifica del rapporto addetti/attività agricola dell'azienda, sono ammesse con i limiti di densità edilizia fondiaria fissati dall'art. 25, L.R. 56/77 di seguito specificati:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq;
- terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq;
- terreni a seminativo ed a prato permanente: 0,02 mc/mq;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

Il volume edificabile per la residenza rurale è calcolato per ogni azienda al lordo di eventuali abitazioni esistenti, considerando tutti gli appezzamenti in proprietà che risultino catastalmente messi a coltura, anche se localizzati nel territorio di comuni diversi purché a una distanza ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori e le infrastrutture da realizzare nelle aree di tipo E1 è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, nei modi precisati al 6° comma, art. 25, L.R. 56/77; la trascrizione non è richiesta per i soli interventi di cui alle lettere c), d), e), art. 9 L. 10/77;

L'eventuale mutamento di destinazione d'uso a consentito nei casi e con le modalità previste ai commi 7° e 8°, art. 25 L.R. 56/77.

**2,** aree ed edifici di tipo E2, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi di ristrutturazione volti a garantire la funzionalità dell'immobile in relazione alla destinazione / d'uso in atto.

Per quanto riguarda gli edifici residenziali, a consentito ampliare la superficie netta destinata a residenza fino al 20%, e comunque almeno 35 mq e non più di 70 mq, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche o altri spazi computabili quale volume edificato; eventuali spazi aperti coperti, in eccedenza rispetto all'uso residenziale in atto ad

ampliamento effettuato, potranno essere riattati per la formazione di locali accessori e quale prolungamento aperto-coperto dell'abitazione.

Per quanto riguarda gli edifici ad uso produttivo, anche se non individuati con apposita simbologia nelle tavole grafiche, sono ammessi ampliamenti fino al 50% della superficie linda di solaio esistente, a condizione che la superficie coperta non superi il 50% dell'area di pertinenza strettamente asservita e già di proprietà del richiedente alla data di adozione del P.R.G.I.

**3**, aree ed edifici di tipo E3, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione volti ad adeguare o trasformare gli edifici e le aree in funzione delle destinazioni d'uso in progetto; tali interventi non debbono comportare aumento dei volumi preesistenti, né una riduzione della superficie netta per spazi aperti coperti superiore al 50%.

Fanno eccezione alla norma precedente gli interventi di riuso per attività agricola e/o di trasformazione per i fini turistico-ricettivi di cui alla L.R. 56/79 che riguardino immobili non classificati tra i beni culturali e siano richiesti e realizzati da operatori agricoli singoli o associati: in tal caso gli interventi ammessi possono prevedere aumenti fino al 20% del volume edificato. Gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, potranno essere realizzati con altezza massima di ml. 7,50 nel caso di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni di edifici esistenti aventi altezza inferiore; nel caso di ristrutturazioni e ampliamenti di edifici aventi altezza uguale o superiore a ml. 7,50 detti interventi non potranno produrre maggiori alle maggiori altezze sono consentite soltanto per i silos a servizio di attività agricole.

Gli aumenti percentuali di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentiti per una sola volta. In ogni caso il volume edificando, definito per ogni singolo ambito, costituisce il volume massimo realizzabile, volume che potrà essere distribuito, in sede di strumento attuativo, tenendo conto degli indici di fabbricabilità fondiari previsti ai punti precedenti del presente articolo. Le norme stabiliscono altresì la superficie minima di aree da destinare a servizi pubblici che, individuata o meno sulle tavole di piano, deve essere prevista all'interno del perimetro dello Strumento Attuativo.

**f) aree per servizi e aree di tipo F:** per quanto riguarda le aree per i servizi sociali in insediamenti residenziali (standard urbanistici) gli interventi consentiti da leggi e disposizioni vigenti si attuano secondo le norme tecniche emanate per le opere di urbanizzazione dalla Regione Piemonte. Nel caso di aree interessate da più opere aventi caratteri funzionali che possono integrarsi a costituire un unico complesso di servizi, l'attuazione dovrà avvenire previa formazione di un Piano Tecnico Esecutivo nelle forme previste dall'art. 47, L.R. 56/77.

Per quanto riguarda i servizi sociali e le attrezzature di interesse generale, fatta salva l'area per l'istruzione superiore individuata in comune di Castellazzo Bormida, le previsioni e le localizzazioni del P.R.G.I. sono soggette a verifica di congruità con le previsioni del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 223-5714 del 19 febbraio 2002 (pubbl. B.U. n. 11 del 14 marzo 2002);

L'utilizzo dell'area ecologica di via Faravello, è subordinata alla riclassificazione della classe di pericolosità geomorfologia.

**g) aree in ambiti a strumento urbanistico esecutivo:** le seguenti prescrizioni particolari si applicano per gli interventi da realizzare nelle aree ricomprese negli ambiti elencati all'art. 5 delle presenti norme e appositamente delimitati nelle tavole grafiche alla scala 1: 2000 del P.R.G.I. .

## PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

### AMBITO 3.1

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 9,5 ml

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito.

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

## **AMBITO 3.2**

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 10,5 ml.

Dovrà essere prevista la regimazione delle acque provenienti dal fosso della strada della Trinità, parallelamente ad una nuova strada da realizzarsi di collegamento tra la strada della Trinità e via Liguria.

Dovranno essere realizzati i servizi di quartiere.

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito.

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

## **AMBITO 3.3**

(STRALCIATO)

## **AMBITO 3.4**

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 9,5 ml.

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito.

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

## **AMBITO 3.5**

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 9,5 ml.

Dovrà essere prevista la realizzazione di una palestra comunale con relativo parcheggio collegata con il complesso della scuola esistente in adiacenza.

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito.

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

## **AMBITO 3.6**

(STRALCIATO)

## **AMBITO 3.7**

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 9,5 ml.

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito.

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

## **AMBITO 3.8**

(STRALCIATO)

## **AMBITO 3.9**

(STRALCIATO)

## **AMBITO 3.10**

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 9,5 ml.

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito.

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

### **AMBITO 3.11**

L'intervento dovrà essere finalizzato al riordino edilizio e viario dell'ambito.

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 9,5 ml.

### **AMBITO 3.12**

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 9,5 ml.

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito.

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

### **AMBITO 3.13**

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 9,5 ml.

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito.

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

### **AMBITO 3.14**

(STRALCIATO)

### **AMBITO 3.15**

Destinazione d'uso: recupero ambientale di un'area adibita in precedenza ad attività estrattiva, cantiere e discarica nel rispetto dell'atto di impegno stipulato dall'azienda al momento dell'autorizzazione.

Potranno essere realizzati:

fabbricati per esigenze di custodia con massimo 100 mq utili netti;

posto di ristoro e locali di deposito: superficie massima coperta pari a 300 mq. e altezza massima pari ad un unico piano fuori terra;

attrezzature sportive ad esclusione di quelle connesse alle attività motoristiche;

sistemazione a verde alberato e attrezzato;

I parcheggi dovranno essere dimensionati in base a realistiche previsioni di fruizione e non potranno essere localizzati all'esterno dell'ambito.

La convenzione dovrà prevedere l'idonea sistemazione della strada d'accesso, da realizzare a carico dei richiedenti.

### **AMBITO 3.16**

Destinazione d'uso: prosecuzione dell'attività estrattiva e successivo recupero ambientale nel rispetto dell'atto di impegno stipulato dall'azienda al momento dell'autorizzazione.

Potranno essere realizzati:

fabbricati per esigenze di custodia con massimo 100 mq utili netti;

posto di ristoro e locali di deposito: superficie massima coperta pari a 300 mq. e altezza massima pari ad un unico piano fuori terra;

laghi artificiali per allevamenti ittici e pesca sportiva;

sistemazione a verde alberato e attrezzato.

Lo strumento esecutivo dovrà comprendere specifici elaborati di analisi e fattibilità conformi al D.M. 21-1-1981.

La superficie complessiva dei laghi artificiali dovrà rispettare la normativa regionale vigente.

I parcheggi dovranno essere dimensionati in base a realistiche previsioni di fruizione e non potranno essere localizzati all'esterno dell'ambito.

La convenzione dovrà prevedere l'idonea sistemazione della strada d'accesso, da realizzare a carico dei richiedenti.

### **AMBITO 3.17**

Destinazione d'uso: prosecuzione dell'attività estrattiva e successivo recupero ambientale nel rispetto dell'atto di impegno stipulato dall'azienda al momento dell'autorizzazione.

Potranno essere realizzati:

fabbricati per esigenze di custodia con massimo 100 mq utili netti;

posto di ristoro e locali di deposito: superficie massima coperta pari a 300 mq. e altezza massima pari ad un unico piano fuori terra;

laghi artificiali per allevamenti ittici e pesca sportiva;

sistemazione a verde alberato e attrezzato;

Lo strumento esecutivo dovrà comprendere specifici elaborati di analisi e fattibilità conformi al D.M. 21-1-1981.

La superficie complessiva dei laghi artificiali dovrà rispettare la normativa regionale vigente.

I parcheggi dovranno essere dimensionati in base a realistiche previsioni di fruizione e non potranno essere localizzati all'esterno dell'ambito.

La convenzione dovrà prevedere l'idonea sistemazione della strada d'accesso, da realizzare a carico dei richiedenti.

### **AMBITO 3.18**

Destinazione d'uso: prosecuzione dell'attività estrattiva e successivo recupero ambientale nel rispetto dell'atto di impegno stipulato dall'azienda al momento dell'autorizzazione.

Potranno essere realizzati:

fabbricati per esigenze di custodia con massimo 100 mq utili netti;

posto di ristoro e locali di deposito: superficie massima coperta pari a 300 mq. e altezza massima pari ad un unico piano fuori terra;

laghi artificiali per allevamenti ittici e pesca sportiva;

sistemazione a verde alberato e attrezzato.

Lo strumento esecutivo dovrà comprendere specifici elaborati di analisi e fattibilità conformi al D.M. 21-1-1981.

La superficie complessiva dei laghi artificiali dovrà rispettare la normativa regionale vigente.

I parcheggi dovranno essere dimensionati in base a realistiche previsioni di fruizione e non potranno essere localizzati all'esterno dell'ambito.

La convenzione dovrà prevedere l'idonea sistemazione della strada d'accesso, da realizzare a carico dei richiedenti.

### **AMBITO 3.19**

(STRALCIATO)

### **AMBITO 3.20**

L'area in oggetto potrà essere attivata a condizione che, la Classe di pericolosità I sia riconsiderata e classificata come II.

Per l'area in oggetto dovrà essere prevista una fascia di rispetto di 25 metri relativa al rio Roccalvone e una fascia di 5 metri dal Canale Carlo Alberto.

Attuazione mediante P.E.C. di iniziativa privata.

Destinazione d'uso: attività produttive, ricettive, ludiche e commerciali incluse quelle al dettaglio in sede fissa, con residenze limitate alle abitazioni del custode e del titolare dell'azienda, in ogni caso tali abitazioni non potranno superare il 15% della superficie utile complessiva realizzabile nel comparto, con un massimo di mq. 200.

Rapporto di copertura non superiore a 0,4 mq/mq della superficie territoriale.

Indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,6 mq/mq con riutilizzo degli edifici esistenti nel comparto.

Altezza massima ammessa: 12,5 ml, ad esclusione delle strutture tecnologiche che potranno avere altezza maggiore.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo potranno essere ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia sul fabbricato della Cascina Zerba, che prevedano anche demolizioni parziali e/o modifiche della sagoma e/o del sedime attraverso trasferimenti del volume esistente. Tali interventi saranno assentiti, previa adeguata analisi in merito alla tipologia ed alle condizioni strutturali del fabbricato stesso, esclusivamente per la funzionalità della viabilità pubblica pianificata nel S.U.E. e per la valorizzazione integrata agli interventi di nuovo impianto della Cascina stessa. Dovrà comunque essere preservata o valorizzata la testimonianza dell'impianto "a corte" della Cascina Zerba, anche attraverso una rivisitazione architettonica moderna dello stesso;
- interventi di sistemazione e/o deviazione del tracciato del Canale Carlo Alberto senza che questi costituiscano varianti di P.R.G.I., a condizione che detti interventi siano finalizzati ad evitare interferenze tra il Canale stesso con la viabilità (pubblica e privata) pianificata nello S.U.E. e/o ottimizzare le interferenze esistenti con la linea ferroviaria. Tali interventi potranno essere assentiti solo previo adeguato studio idraulico del tratto di Canale interessato.
- lievi modifiche della posizione e delle dimensioni degli svincoli di accesso all'area, purché siano ricompresi all'interno della fascia di rispetto stradale e siano motivati con specifiche valutazioni in merito al tipo di insediamento previsto dallo S.U.E.;
- interventi di sistemazione a verde dell'area classificata "aree inedificabili, intercluse e marginali agli abitati" ricompresa tra il precedente tracciato della ex S.S. 30 ed il nuovo tracciato realizzato "Variante di Borgoratto". Tenuto conto infatti della sua ubicazione in corrispondenza all'ingresso viabile di Borgoratto (provenendo dalla direzione Alessandria-Acqui) il proponente potrà prevederne, a scomputo di oneri, la riqualificazione impostandone la progettazione sulla tematica dell' ingresso urbano.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ad un idoneo inserimento ambientale degli insediamenti previsti, che dovrà essere accertato in sede di formazione dello S.U.E. nella relazione di compatibilità ambientale da redigersi ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i. ."

Il dimensionamento delle attività e gli standard urbanistici dovranno rispettare la L.R. 56/77, la L.R. 12.11.1998 e s.m.i., la D.C.R. 563-13414 e s.m.i. e tutte le norme che disciplinano gli interventi previsti.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologico tecnica.

## **AMBITO 3.21**

L'area in oggetto potrà essere attivata a condizione che, la Classe di pericolosità I sia riconsiderata e classificata come II.

Attuazione mediante P.E.C. di iniziativa privata.

Destinazione d'uso: attività produttive, ricettive, commerciali e ludiche con residenza limitata al 15% della superficie utile complessiva realizzabile nel comparto.

Rapporto di copertura non superiore a 0,6 mq/mq della superficie fondiaria.

Indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,5 mq/mq.

Altezza massima ammessa: 10,5 ml, ad esclusione delle strutture tecnologiche che potranno avere altezza maggiore.

Il dimensionamento delle attività e gli standards urbanistici dovranno rispettare la L.R. 56/77 e tutte le norme che disciplinano gli interventi previsti.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica.

L'attivazione dell'ambito è subordinata alla stipulazione di una convenzione con il comune di Casal Cermelli, che definisca puntualmente le modalità di allacciamento dell'area in oggetto alla rete fognaria esistente e il potenziamento del sopradescritto depuratore ubicato nel comune di Casal Cermelli. In sede di formazione dello strumento urbanistico dovrà essere posta particolare cura ed attenzione agli interventi relativi alla Cascina Campagna, per la quale potranno essere ammessi solamente interventi di ristrutturazione, mentre dovranno essere esclusi interventi di demolizione e ricostruzione relativi alle parti dell'edificio che presentano elementi costruttivi di pregio architettonico; inoltre si precisa che la fascia di rispetto relativa a tale cascina, indicata sulla tav. n. 3.3 in scala 1: 2.000, sebbene non indicata espressamente come tale, è da intendere come inedificabile.

### **AMBITO 3.22**

Attuazione mediante P.E.C. di iniziativa privata.

Destinazione d'uso: attività produttive, ricettive, commerciali e ludiche con residenze limitate alle abitazioni del custode e del titolare dell'azienda, in ogni caso tali abitazioni non potranno superare il 15% della superficie utile complessiva realizzabile nel comparto, con un massimo di mq. 200.

Rapporto di copertura non superiore a 0,6 mq/mq della superficie fondiaria

Indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,5 mq/mq.

Altezza massima ammessa: 10,5 ml, ad esclusione delle strutture tecnologiche che potranno avere altezza maggiore.

Il dimensionamento delle attività e gli standards urbanistici dovranno rispettare la L.R. 56/77, la L.R. 12/11/1999 n. 28, la D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e tutte le norme che disciplinano gli interventi previsti.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica.

### **AMBITO 3.23**

L'area in oggetto potrà essere attivata a condizione che, la Classe di pericolosità I sia riconsiderata e classificata come II.

Attuazione mediante P.E.C. di iniziativa privata.

Destinazione d'uso: attività produttive, ricettive e ludiche con residenze limitate alle abitazioni del custode e del titolare dell'azienda, in ogni caso tali abitazioni non potranno superare il 15% della superficie utile complessiva realizzabile nel comparto, con un massimo di mq. 200.

Rapporto di copertura non superiore a 0,6 mq/mq della superficie fondiaria

Indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,5 mq/mq.

Altezza massima ammessa: 10,5 ml, ad esclusione delle strutture tecnologiche che potranno avere altezza maggiore.

Il dimensionamento delle attività e gli standards urbanistici dovranno rispettare la L.R. 56/77, la L.R. 12/11/1999 n. 28, la D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e tutte le norme che disciplinano gli interventi previsti.

Le opere di urbanizzazione e i relativi allacciamenti saranno a totale carico dei proponenti.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica.

### **AMBITO 3.24**

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq.

Altezza massima ammessa: 10,5 ml

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito.

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

La convenzione dovrà prevedere l'idonea sistemazione della strada d'accesso, da realizzare a carico dei richiedenti.

Ogni intervento da effettuarsi in tali aree dovrà essere condizionato, oltre che alla verifica di compatibilità geomorfologica idraulica, all'osservanza delle seguenti prescrizioni di carattere

edilizio finalizzate ad eliminare o ridurre la vulnerabilità connessa a fenomeni alluvionali e a garantire la sicurezza degli insediamenti:

- gli accessi alle unità immobiliari singole o alle scale condominiali non potranno essere realizzati a quota inferiore a quella della viabilità fronti stante di riferimento del lotto;
- nelle nuove costruzioni in aree di espansione non potranno essere realizzate porzioni di edificio con qualsiasi destinazione poste al di sotto del piano di campagna (piani seminterrati o interrati);
- nelle eventuali ricostruzioni, non potranno essere ricostruite porzioni di edificio poste al di sotto del piano di campagna con destinazione diversa da quella di cantina;
- i progetti dovranno comunque essere corredati dalle verifiche geomorfologiche, geotecniche ed idrauliche richieste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988 n. 47).

### **AMBITO 3.25**

Destinazione d'uso: residenziale e compatibili con la residenza.

Indice di fabbricabilità territoriale 0,72 mc/mq. di cui, almeno il 50% destinato all'edilizia convenzionata/sovvenzionata

Altezza massima ammessa: 10,5 ml.

Sarà consentita la monetizzazione delle aree a servizi ad esclusione di quelle necessarie per i parcheggi dell'ambito

Le aree verdi dovranno essere prioritariamente mantenute alla proprietà privata collettiva, ma assoggettate ad uso pubblico.

La convenzione dovrà prevedere l'idonea sistemazione della strada d'accesso, da realizzare a carico dei richiedenti.

Ogni intervento da effettuarsi in tali aree dovrà essere condizionato, oltre che alla verifica di compatibilità geomorfologica idraulica, all'osservanza delle seguenti prescrizioni di carattere edilizio finalizzate ad eliminare o ridurre la vulnerabilità connessa a fenomeni alluvionali e a garantire la sicurezza degli insediamenti:

- gli accessi alle unità immobiliari singole o alle scale condominiali non potranno essere realizzati a quota inferiore a quella della viabilità fronti stante di riferimento del lotto;
- nelle nuove costruzioni in aree di espansione non potranno essere realizzate porzioni di edificio con qualsiasi destinazione poste al di sotto del piano di campagna (piani seminterrati o interrati);
- nelle eventuali ricostruzioni, non potranno essere ricostruite porzioni di edificio poste al di sotto del piano di campagna con destinazione diversa da quella di cantina;
- i progetti dovranno comunque essere corredati dalle verifiche geomorfologiche, geotecniche ed idrauliche richieste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988 n. 47).

### **AMBITO 3.26**

Attuazione mediante P.E.C. di iniziativa privata.

Destinazione d'uso: attività produttive, ricettive, commerciali e ludiche con residenze limitate alle abitazioni del custode e del titolare dell'azienda, in ogni caso tali abitazioni non potranno superare il 15% della superficie utile complessiva realizzabile nel comparto, con un massimo di mq. 200.

Rapporto di copertura non superiore a 0,6 mq/mq della superficie fondiaria Indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,5 mq/mq.

Altezza massima ammessa: ~~10,5~~ 18 ml, ad esclusione delle strutture tecnologiche che potranno avere altezza maggiore.

L'attivazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e delle infrastrutture.

Il dimensionamento delle attività e gli standards urbanistici dovranno rispettare la L.R. 56/77, la L.R. 12/11/1999 n. 28, la D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e tutte le norme che disciplinano gli interventi previsti.

In sede di progetto esecutivo, dovranno essere soddisfatte in ogni caso le prescrizioni, con prospezioni dirette, per la determinazione di tutti i parametri geotecnici del sottosuolo in corrispondenza dell'ingombro dei nuovi edifici, in ossequio a quanto previsto dagli Strumenti legislativi (D.M. 11/03/88 n. 47 e D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni" [Decreto](#)

Ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i., il quale comprende anche la determinazione delle categorie dei suoli di fondazione nei riguardi dell'azione sismica).

Dovrà essere realizzata all'interno del comparto una piantumazione a cortina continua di essenze ad alto fusto, tale da potere mascherare visivamente gli edifici dai punti di vista circostanti.

Dovrà essere altresì prevista la colorazione esterna degli edifici di tipo industriale con colori che si inseriscano al meglio nel paesaggio circostante.

In fase di presentazione del PEC, dovranno essere altresì prodotti rendering e fotoinserimenti per una migliore rappresentazione delle opere da realizzare.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica.

### **AMBITO 3.27**

Attuazione mediante P.E.C. di iniziativa privata.

Destinazione d'uso: attività produttive, ricettive, commerciali e ludiche con residenze limitate alle abitazioni del custode e del titolare dell'azienda, in ogni caso tali abitazioni non potranno superare il 15% della superficie utile complessiva realizzabile nel comparto, con un massimo di mq. 200.

Rapporto di copertura non superiore a 0,6 mq/mq della superficie fondiaria

Indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,5 mq/mq.

Altezza massima ammessa: 10,5 ml, ad esclusione delle strutture tecnologiche che potranno avere altezza maggiore.

Il dimensionamento delle attività e gli standards urbanistici dovranno rispettare la L.R. 56/77, la L.R. 12/11/1999 n. 28, la D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e tutte le norme che disciplinano gli interventi previsti.

Ogni intervento da effettuarsi in tali aree dovrà essere condizionato, oltre che alla verifica di compatibilità geomorfologica idraulica, all'osservanza delle seguenti prescrizioni di carattere edilizio finalizzate ad eliminare o ridurre la vulnerabilità connessa a fenomeni alluvionali e a garantire la sicurezza degli insediamenti:

- gli accessi alle unità immobiliari singole o alle scale condominiali non potranno essere realizzati a quota inferiore a quella della viabilità fronti stante di riferimento del lotto;
- nelle nuove costruzioni in aree di espansione non potranno essere realizzate porzioni di edificio con qualsiasi destinazione poste al di sotto del piano di campagna (piani seminterrati o interrati);
- nelle eventuali ricostruzioni, non potranno essere ricostruite porzioni di edificio poste al di sotto del piano di campagna con destinazione diversa da quella di cantina;
- i progetti dovranno comunque essere corredati dalle verifiche geomorfologiche, geotecniche ed idrauliche richieste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988 n. 47).

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica.

Negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo di cui alla precedente lettera g) ed in quelli da delimitare in attuazione del P.R.G.I., i tracciati stradali esistenti e previsti, esclusivamente funzionali alla distribuzione interna agli ambiti medesimi, nonché l'eventuale localizzazione delle previste aree per servizi pubblici, hanno valore orientativo.

Pertanto, in sede di formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi, tanto i tracciati stradali suddetti, quanto la localizzazione e la forma delle aree per servizi potranno essere modificati in funzione di una più organica utilizzazione dell'ambito interessato senza che ciò si configuri come variante.

Nelle aree interessate da opere pubbliche di particolare importanza o da nuovi insediamenti non inclusi all'interno di ambiti già edificati, il rilascio della concessione edilizia o, la preventiva approvazione di uno strumento attuativo sono subordinati alla presentazione di una perizia geologico-tecnica estesa a tutte le aree oggetto di intervento.

In ogni caso d'intervento edilizio subordinato alla formazione di S.U.E. dovranno essere urbanizzate e dismesse gratuitamente o asservite all'uso pubblico al Comune le aree necessarie per la viabilità, veicolare e pedonale, nonché quelle necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dall'art.21 della L.R. 56/77 s.m.i

La monetizzazione anche parziale delle aree per servizi in alternativa al loro reperimento, fermo restando il fatto che la stessa è da considerarsi una facoltà del richiedente e non un obbligo di piano, sarà consentita unicamente per gli strumenti urbanistici esecutivi in cui la stessa sia

espressamente prevista e nella quantità massima indicata nelle prescrizioni e schede contenute nel presente articolo.

La monetizzazione avverrà con modalità e tariffe stabilite con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, tenuto conto dei valori medi di aree similari.

La monetizzazione di cui sopra non comporterà aumenti della capacità edificatoria dell'intero comparto che conserverà inalterato l'indice di utilizzazione territoriale.

I progetti esecutivi dovranno in ogni caso essere corredati della prescritta relazione geologica e geotecnica contenente maggiori informazioni sulla metodologia della realizzazione delle fondazioni delle nuove strutture e del riempimento dell'area mediante materiali inerti, definendone con esattezza anche la tipologia ai sensi del D.M. 11/03/1988, n. 47.

#### Art. 11.

##### Disciplina delle aree inedificabili e delle aree a edificabilità limitata e controllata.

Le possibilità di utilizzazione delle aree di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 ultimo comma art. 8 delle presenti norme sono state differenziate come segue:

1) aree libere intercluse e marginali: sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni della residenza ivi comprese le coltivazioni agricole; sono ammesse modificazioni del suolo finalizzate all'inserimento di attività culturali e alla formazione di spazi a verde privato o consortile in aggiunta alle quantità minime prescritte; sono esclusi la coltivazione industriale del legno e ogni intervento a carattere edificatorio ivi comprese le recinzioni in muratura.

Eventuali recinzioni in semplice rete metallica potranno essere autorizzate esclusivamente a titolo precario;

In dette aree è consentita l'edificazione di corpi di fabbrica esclusivamente non ad uso abitativo e di pertinenza dell'unità principale, aventi una superficie linda massima di mq. 50 ed un'altezza netta massima pari a mt. 4,00 con rapporto di copertura massimo di 1/3 dell'area.

Limitatamente al concentrico e dell'area interclusa tra le vie R. Lumelli, Spalto Castelfidardo, Monteverde e Pietragrossa, in dette aree e per una profondità massima di ml. 50 misurata dal limite di zona o dal ciglio stradale delle vie suddette è consentito realizzare ampliamenti delle residenze rurali esistenti anche in zona impropria, e connessi fabbricati produttivi agricoli, alle seguenti condizioni:

- la volumetria residenziale complessiva (esistente e prevista) risulti contenuta entro i limiti funzionali e di densità stabiliti dal precedente articolo 10, lettera e) punto 1;
- la superficie coperta complessiva prevista, insistente su dette aree libere intercluse e marginali, non superi i 1.000 mq. né il rapporto di copertura del 33% riferito all'area strettamente asservita;

2) aree per fasce e zone di rispetto: l'utilizzazione è articolata in relazione alla tipologia del vincolo e alla destinazione d'uso delle aree ed edifici interessati; sono pertanto consentiti i seguenti tipi di intervento:

**a**, fasce di rispetto stradale, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione e il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; nelle aree di tipo "D" è consentita la costruzione di bassi fabbricati (altezza inferiore a mt. 3,00) adibiti alla produzione e trasformazione di energia elettrica, termica, idrica, ecc. compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli e comunque previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada; sono inoltre consentite, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a ml. 250 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli.

Per quanto riguarda le preesistenze, ove si tratti di aree ed edifici di tipo D1, E2 ed E3, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti i soli interventi a carattere manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro e il risanamento conservativo, con esclusione di ogni ampliamento; ove si tratti, invece, di aree ed edifici di tipo E1, ad uso residenziale e non, oltre gli interventi di cui sopra, sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% del volume preesistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche e tecniche, purchè gli stessi siano realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare;

**b**, fasce di rispetto delle ferrovie, fermi restando i divieti di cui all'art. 235 L. 2248/1865, gli edifici esistenti, ove compatibili con le destinazioni proprie ed ammesse dell'area interessata, potranno essere oggetto dei soli interventi a carattere manutentorio di cui alla lettera a) precedente, con esclusione di modificazioni d'uso che prevedano l'inserimento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o di residenze;

**c**, zone di rispetto dei cimiteri, sono ammessi i soli interventi a carattere manutentorio di cui alla lettera a) precedente ed inoltre: la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e delle relative attrezzature, o di colture arboree industriali;

**d**, fasce di rispetto dei corsi d'acqua, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di:

percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi ed i corsi d'acqua; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale. In dette fasce potranno essere rilasciate concessioni per l'esercizio di attività estrattive in conformità alle vigenti leggi statali e regionali che regolano la materia, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale;

3) aree di salvaguardia della viabilità: sono destinate alla realizzazione di nuove eventuali infrastrutture viarie, all'ampliamento di quelle esistenti e ad altre attrezzature genericamente al servizio della circolazione stradale (percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde, ecc.). Fino all'approvazione dei relativi progetti esecutivi, è consentito intervenire per conservare lo stato di natura e delle colture; eventuali edifici esistenti potranno soltanto essere oggetto di interventi a carattere manutentorio e conservativo, con esclusione di ampliamenti volumetrici e di superficie utile netta;

La realizzazione di recinzioni all'interno di dette aree di salvaguardia è sottoposta alla sottoscrizione, da parte del proprietario, di un atto di impegno unilaterale nel quale si impegni, a propria cura e spese, alla rimozione della recinzione stessa entro il termine di 60 giorni dalla richiesta inoltrata da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le aree di salvaguardia della viabilità sono computabili ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto.

Le fasce di rispetto definitive delle infrastrutture viarie saranno stabilite a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle stesse.

4) aree di salvaguardia ambientale: sono previste due categorie di aree, inedificabili ed a edificabilità limitata e controllata:

**a**, aree inedificabili, circostanti gli immobili segnalati quali beni culturali, individuate topograficamente nelle tavole grafiche del P.R.G.I. alla scala 1:2000, sono destinate alla conservazione dello stato di natura e alle coltivazioni agricole;

per i soli immobili localizzati nelle aree collinari, in dette aree è altresì esclusa la coltivazione industriale del legno; per gli edifici esistenti, a qualunque uso destinati, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo;

**b**, aree ad edificabilità limitata e controllata, sono individuate in normativa quale ulteriore fascia di salvaguardia dei beni culturali. Oltre la conservazione dello stato di natura e delle colture, sono ammessi gli interventi propri delle aree ed edifici interessati; per le aree libere di tipo E1, la superficie coperta dei fabbricati ed impianti connessi con la conduzione del fondo non può superare il 20% dell'area (o della porzione di area) di pertinenza ricompresa in detta fascia.

Gli edifici individuati e ricadenti all'interno dell'area ad edificabilità limitata e controllata sono:

- C.na Scacca;
- C.na San Leonardo
- C.na Campagna
- **C.na Santa Barbara**

Vengono richiamate integralmente le disposizioni dettate all'Art. 16 p.to 2).

5) area di salvaguardia idrogeologica: Dal momento che le tavole della zonizzazione della Variante in esame non individuano le classi di rischio geologico IIIa e IIIb, si precisa che la loro indicazione è da intendersi in tutto e per tutto conforme agli elaborati geologici della Variante approvata con Deliberazione G.R. n. 9-26606 del 8 febbraio 1999 di cui dette classi fanno riferimento, anche in caso di mancata indicazione cartografica. In relazione alle risultanze delle analisi sull'assetto

idrogeologico esteso all'intero territorio del comune, sono state individuate le seguenti classi di pericolosità:

- **Classe IIIa:** rappresenta le "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.."

Sono racchiuse in questa classe le zone delimitate dalla Fascia A e dalla Fascia B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali istituito dall'Autorità di Bacino del Fiume Po nonché alcune porzioni della Fascia C.

- **Classe III indifferenziata:** rappresenta porzioni di territorio che presentano situazioni di pericolosità, per le quali necessitano ulteriori analisi di dettaglio per definire gli ambiti da inserire in Classe IIIa, IIIb ed, eventualmente, II. Appartengono a questa classe le zone ubicate tra la Fascia B di progetto e la Fascia C.

- **Classe IIIb:** rappresenta le "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente e di riorganizzazione del tessuto edificato, finalizzata alla maggior sicurezza degli insediamenti esistenti.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

La classe comprende le zone delimitate nelle fasce A, B e C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

- **Classe II:** racchiude le "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante."

La classe comprende settori di territorio condizionati da modesti allagamenti dovuti all'azione dell'uomo sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di bassa energia ed altezza di pochi centimetri, ed essa corrisponde alla Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali istituito dall'Autorità di Bacino del Fiume Po.

- **Classe I:** racchiude le "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Edificabilità controllata ai sensi del D.M. 11/3/88."

La classe comprende la porzione restante del territorio comunale, non interessato dalle Fasce prescritte dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Per quanto riguarda la zona di pianura circostante il fiume Bormida ed il torrente Orba e corrispondente alle Fasce A e B di progetto del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, istituito dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Delibera n.1/1996 del 5/02/1996, adottato definitivamente in data 11/12/1997 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.47 del 26/2/1998, essa è stata inserita nella classe IIIa in quanto costituisce la fascia più prossima ai corsi d'acqua e destinata anche in futuro a rappresentare una cassa di espansione per le acque di piena dei due fiumi, risultando interna all'argine in progetto da parte della stessa Autorità di Bacino ad integrazione dell'argine esistente, nonché del nuovo tracciato della Tangenziale di Borgoratto.

La stessa classe IIIa comprende anche le porzioni di territorio ricadenti nella fascia C del Piano Stralcio che si trovano immediatamente all'esterno dell'argine in progetto il quale è stato calcolato per piene con tempi di ritorno di 200 anni e che quindi potrebbero essere interessate dalle acque che sovrappassano la struttura in occasione di eventi eccezionali con tempi di ritorno ancora più elevati.

In dette aree saranno ammessi solo gli interventi previsti dalla Normativa del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali per le fasce di tipo A e B.

La Classe III indifferenziata comprende i territori interessati della Fascia C, sino alla valutazione delle condizioni di rischio ed all'avvenuta realizzazione delle opere si dovrà applicare la normativa prevista dalle N di A. del PAI per la Fascia B (artt. 30 e 39), e, previa effettuazione di adeguata verifica di compatibilità con le condizioni del dissesto presente o potenziale, saranno ammessi anche cambi di destinazione d'uso ed opere pertinenziali.

Per quanto riguarda infine i corsi d'acqua secondari, sarà necessario prevedere fasce di rispetto in relazione alla possibilità di esondazione degli stessi.

Come già ribadito, i calcoli idraulici effettuati su n. 4 sezioni dei principali corsi d'acqua (rio della Fame, rio Trinità, rio Orbicella) i cui parametri morfometrici sono riportati nelle schede allegate,

hanno evidenziato ampiezze delle aree inondate in occasione di eventi di piena, variabili da 17 m a 36 m.

La fascia di rispetto dai rii dovrà quindi avere un'ampiezza media di 30 m, non riportata in cartografia a causa della scala ridotta, ed in essa dovrà essere applicata la normativa relativa alla classe IIIa per le zone inedificate, mentre per gli eventuali edifici esistenti ricadenti nella stessa fascia dovranno valere le limitazioni indicate nella classe IIIb.

Gli eventuali ampliamenti degli stessi edifici già esistenti dovranno essere in ogni caso preceduti da puntuale indagine di carattere idraulico al fine di verificare che le nuove opere non riducano la capacità di invaso e siano progettate in modo da non costituire un ostacolo al deflusso delle acque di piena, con un'analisi delle quote topografiche delle due sponde e delle portate di massima piena.

La classe IIIb comprende la parte del Concentrico di Castellazzo Bormida, ricadente interamente nella Fascia C del Piano Stralcio, avente quote topografiche più ribassate ed interessata dalla direzione preferenziale di deflusso delle acque di piena in occasione di eventi alluvionali eccezionali, secondo quanto rilevato dall'analisi della dinamica fluviale, dai rilievi sul territorio nonché dalle ricerche storiche effettuate, le quali hanno evidenziato la presenza anche in passato di antichi avvallamenti utilizzati come canali collettori per le acque meteoriche o come condotti fognari del Paese.

Sono inoltre comprese in tale classe le costruzioni esistenti nella classe IIIa (cascinali sparsi) le quali tuttavia presentano sistemi di difesa rappresentati da argini o rialzamenti della quota abitativa che hanno consentito di limitare i danni delle esondazioni fluviali anche più gravi.

Nessuna trasformazione del patrimonio esistente potrà essere permessa in tali aree ad esclusione degli interventi strettamente necessari al mantenimento dell'attività agricola in atto e di quelli migliorativi dal punto di vista del deflusso idrico, con l'abbandono progressivo dell'utilizzo abitativo dei piani terreni.

Ogni intervento da effettuarsi nelle aree di cui sopra eccedente la straordinaria manutenzione è subordinato alla realizzazione delle opere di regimazione e difesa idraulica nell'ambito comunale previste dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

In queste stesse aree saranno ammessi esclusivamente gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio volti ad aumentare il livello di sicurezza degli insediamenti esistenti, mentre le nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto con la dimostrazione dell'avvenuta riduzione del rischio.

Le progettazioni degli interventi in classe IIIb dovranno dimostrare con adeguata relazione tecnica di conseguire i seguenti obiettivi:

- il non aggravamento delle condizioni di impedimento al deflusso dell'acqua in situazione di eventi di piena eccezionali;
- il miglioramento delle condizioni di sicurezza degli insediamenti interessati;
- gli impianti di produzione o distribuzione e controllo di energia ed in generale gli impianti tecnologici a servizio degli insediamenti non potranno essere localizzati a quote inferiori al piano di campagna sistemato del lotto;
- per le nuove costruzioni in aree di espansione dovranno essere esclusi la realizzazione di piani intiratti nonché l'utilizzo del piano terreno a fini abitativi, e le stesse costruzioni dovranno essere realizzate ad una quota rialzata rispetto al piano campagna circostante e su pilastri, con l'eventuale trasformazione degli stessi in locali abitabili soltanto successivamente alla realizzazione delle opere di difesa territoriale in progetto;
- esse dovranno comunque essere corredate dalle verifiche geomorfologiche, geotecniche ed idrauliche richieste dalla Normativa vigente (D.M. 11/3/88 n. 47) anche al fine di stabilire la quota minima di rialzamento dei fabbricati.

La classe II rappresenta la porzione di territorio esterna alle fasce fluviali. Ogni intervento da effettuarsi in tali aree dovrà essere condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- esecuzione di un'accurata regimazione delle acque superficiali;
- i progetti dovranno essere corredata dalle verifiche geomorfologiche, geotecniche ed idrauliche richieste dalla normativa vigente (D.M. 11/3/88 n. 47).

Per quanto riguarda infine i corsi d'acqua secondari, sarà necessario prevedere fasce di rispetto in relazione alla possibilità di esondazione degli stessi.

Come già ribadito, i calcoli idraulici effettuati su n. 4 sezioni dei principali corsi d'acqua (rio della Fame, rio Trinità, rio Orbicella) i cui parametri morfometrici sono riportati nelle schede indicate, hanno evidenziato ampiezze delle aree inondate in occasione di eventi di piena, variabili da 17 m a 36 m.

La fascia di rispetto dai rii dovrà quindi avere un'ampiezza media di 30 m, non riportata in cartografia a causa della scala ridotta, ed in essa dovrà essere applicata la normativa relativa alla classe IIIa per le zone inedificate, mentre per gli eventuali edifici esistenti ricadenti nella stessa fascia dovranno valere le limitazioni indicate nella classe IIIb.

Gli eventuali ampliamenti degli stessi edifici già esistenti dovranno essere in ogni caso preceduti da puntuali indagini di carattere idraulico al fine di verificare che le nuove opere non riducano la capacità di invaso e siano progettate in modo da non costituire un ostacolo al deflusso delle acque di piena, con un'analisi delle quote topografiche delle due sponde e delle portate di massima piena.

N.B.: Dovranno inoltre essere puntualmente rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla presente variante.

**6) Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del fiume Bormida e il torrente Orba:**

Dovranno essere puntualmente rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla presente variante.

**Art. 11 bis Disciplina del commercio**

Il comune di Castellazzo Bormida ai sensi dell'art. 11 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 ("Indirizzi e Criteri Regionali"), è classificato COMUNE INTERMEDIO di una rete distributiva secondaria appartenente all'area di programmazione commerciale di Alessandria.

Le zone d'insediamento commerciale riconosciute ai sensi dell'art. 12 degli Indirizzi e Criteri Regionali dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono rappresentate nelle Tavole n. 3.1 bis e n. 3.2 bis, elaborate sul supporto cartaceo del P.R.G.I. vigente in scala 1 : 2.000.

Le zone di insediamento delle attività commerciali del comune di Castellazzo Bormida sono le seguenti:

**ADDENSAMENTI**

**A.1.: ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE**

È individuato nell'ambito del centro storico perimetrato dal P.R.G.I. vigente e comprende i fronti delle seguenti vie:

Via Umberto I dal n° civico 35 sino alla biforcazione della stessa che dà origine a Via Emanuele Boidi e Via XXV Aprile;

Via Emanuele Boidi;

lato sud-ovest di Piazza San Carlo sino al n° civico 5 di Piazza degli Abruzzi;

Via XXV Aprile, ivi compresa l'intera Piazza Vittorio Emanuele sino al n° civico 1 di Via Giuseppe Verdi.

**A.4: ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE (O DEBOLE)**

La zona, a carattere periurbano., è individuata lungo assi viari a margine del centro storico.

- Essa comprende i fronti delle seguenti vie:

dal n° civico 10 di Viale Madonna dei Centauri sino all'incrocio con Spalto Palestro;

dal n° civico 12 di Via Santuario sino all'incrocio con Viale Madonna dei Centauri;

intero Spalto Palestro sino da una parte all'innesto con Spalto Montebello e dall'altra al n° civico 6 di Via Macallè.

Si considera estensione dell'addensamento il suo intorno di mt. lineari 50 per ognuno dei quattro lati.

**LOCALIZZAZIONI**

**L.1: LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA**

È individuata puntualmente nell'area adibita a nuova edificazione sita tra Via Liguria e Via Milite Ignoto.

**L.2: LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO PERIFERICA NON ADDENSATA**

Si tratta della riclassificazione ex lege, ai sensi del comma 7 delle "Ulteriori Disposizioni" degli Indirizzi e Criteri Regionali, della precedente localizzazione commerciale extraurbana non addensata L.3 individuata presso Cascina Zerba, come localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L.2.

Ai sensi dei disposti del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., della L.R. 12.11.1999, n. 28 e s.m.i. ("Legge Regionale") e degli Indirizzi e Criteri Regionali, le istanze di rilascio dei permessi di costruire relativi a destinazione d'uso commerciali al dettaglio in sede fissa dovranno essere valutate anche nella rispondenza ai criteri per gli insediamenti delle attività commerciali quali definiti dagli Indirizzi e Criteri Regionali e dai criteri comunali approvati ai sensi dell'articolo 8, comma 3 del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. e dell'articolo 4, comma 1 della Legge Regionale ("Criteri Comunali"). In particolare il progetto di un insediamento a destinazione d'uso commerciale dovrà contenere le seguenti verifiche:

- il fabbisogno dei parcheggi.

Per tale verifica si fa espresso richiamo dei contenuti dell'art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. e dell'art. 25 degli Indirizzi e Criteri Regionali.

Per il conteggio dei parcheggi privati ai sensi della L. 24.03.1989, n. 122 si stabilisce pari a mt. 3,00 l'altezza convenzionale da adottare per il conteggio del volume.

- la compatibilità ambientale.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo all'area ricompresa nella perimetrazione della L.2, sarà fatto obbligo di presentare la relazione di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

- la salvaguardia dei beni culturali.

Gli interventi con destinazione d'uso commerciale nell'addensamento A.1 dovranno avvenire nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.Lgs. 114/98 e s.m.i..

- verifiche di impatto sulla viabilità.

In sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste strutture di vendita aventi superficie oltre i 1.200 mq., dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche di impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell'intervento previsto.

Per quanto non contenuto nel presente articolo e nei Criteri Comunali si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore ed in particolare al D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i., alla Legge Regionale ed agli Indirizzi e Criteri Regionali."

## **Art. 11 ter Stazioni di servizio**

Limitatamente alle aree individuate con specifica destinazione "Stazione di servizio" mediante Variante di P.R.G. anche parziale, secondo le modalità di cui all'art. 17, l.r. 56/77 e s.m.i. potranno essere ammesse nella porzione dell'area di pertinenza non gravata dalla fascia di rispetto stradale o da altro vincolo di inedificabilità, opere edilizie che si configurano come vere e proprie costruzioni a carattere permanente, destinate all'attività di ristorazione, pubblico esercizio, negozio o autoriparazione, nel rispetto sia delle distanze dai confini e dalle costruzioni previste dalla disciplina delle aree di tipo C. Dette costruzioni per le quali il concessionario dovrà impegnarsi con apposito atto d'obbligo al mantenimento della destinazione concessa, non potranno avere superficie coperta complessiva superiore al 33% dell'area di pertinenza, né avere altezza superiore a m. 7,5. Nelle aree individuate in modo non conforme alle prescrizioni di cui sopra è consentita unicamente la realizzazione dei manufatti a carattere precario, in ottemperanza ai contenuti dell'art. 27 della l.r. 56/77 e s.m.i.

limitatamente alla porzione gravata da fascia di rispetto stradale. Per gli impianti di distribuzione esistenti, riconosciuti come tali in cartografia, potranno effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi necessari all'adeguamento delle loro strutture alle normative del settore.

## **Art. 12. Strade, dimensionamento e relative fasce di rispetto, distanze da osservare.**

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti, in sede di redazione dei progetti esecutivi, possono subire piccole modifiche, da contenersi nell'ambito delle fasce di rispetto di pertinenza delle strade stesse per una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come variante di piano.

Lungo le strade statali e provinciali dell'ambito territoriale dei comuni consorziati gli accessi e le derivazioni possono essere realizzati solo dove espressamente indicato.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite come segue:

- a**, strade pedonabili e ciclabili, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede 2 - 4 ml.;
- b**, strade veicolari al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate ed illuminate, dotate di piazzole di sosta e manovra, larghezza della sede 4 - 6 ml.;
- c**, strade veicolari al servizio di complessi di maggiore dimensione, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede 6 - 10 ml.

Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (CNR. B.U., parte IV, Norme tecniche 28/3/73).

Per le strade veicolari extraurbane, in relazione alle loro caratteristiche funzionali e dimensionali, le fasce di rispetto, in conformità al D.M. 1404/68, sono state stabilite come segue:

- A**, autostrade di qualunque tipo, ml. 60,00;
- B**, strade di grande comunicazione, strade statali di interesse sovra regionale e strade a scorrimento veloce, ml. 40,00;
- C**, altre strade statali e strade provinciali e comunali con sede stradale superiore o uguale a ml. 10,50, ml. 30,00;
- D**, strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente, ml. 20,00;

La distanza minima di cui alla lettera D) si osserva per tutte le strade veicolari interessate, anche se non espressamente individuate nelle tavole di P.R.G.I.

Per le strade comunali e vicinali gravate di pubblico passaggio, a servizio esclusivo dell'attività agricola, è fissata una distanza minima di ml. 10,00.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art. 5 D.M. 1404/68.

S'intendono comunque richiamati i disposti dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n.495, come modificato dal D.P.R. 16.9.1996, n. 610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

### **Art. 13. Altre fasce e zone di rispetto**

In conformità a quanto prescritto dagli artt. 27 e 29 L.R. 56/77, il P.R.G.I. individua inoltre, stabilendone in normativa e/o graficamente le dimensioni, le seguenti fasce e zone di rispetto:

**1)** fasce di rispetto delle ferrovie, sono stabilite in normativa nella misura di ml 30,00, come prescritto dall'art. 49 D.P.R. 753/80; sono fatte salve distanze minori per le aree di tipo A, B, C, da applicare secondo le disposizioni e con le procedure di cui all'art. 60 D.P.R. su citato;

**2)** fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi artificiali, ai sensi dell'art. 29 della l.r. 56/77 e s.m.i. , sono individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.I. le fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali, con una profondità pari a mt. 100 e dei laghi artificiali, con una profondità pari a mt. 200, da applicare per tutto il corso d'acqua interessato; sono semplicemente fissate in normativa le fasce dei corsi d'acqua minori (rii) in misura pari a ml. 25 da misurare dall'asse;

per i corsi d'acqua principali, fasce di rispetto inferiori a quelle stabilite al punto precedente potranno essere ritenute valide, se già individuate sulle planimetrie del piano, solo previa redazione di una perizia tecnico-geologica che accerti la presenza di arginature o in caso contrario ne prescriva la metodologia di realizzazione, tale realizzazione dovrà avvenire contestualmente agli interventi in progetto. Per i corsi d'acqua demaniali anche se non individuati in cartografia, valgono in ogni caso sempre le fasce di rispetto di mt. 10 come previsto dal R.D. 25 luglio 1904, n. 523;

Si dovrà mantenere una fascia di rispetto inedificabile pari a 25 metri per il Rio Roccalvone, 50 metri per il Rio Betale ed una fascia di 5 metri, ex R.D. 523/04, dal Canale Carlo Alberto.

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

**3)** zone di rispetto dei cimiteri, sono individuate nelle tavole grafiche con profondità variabile tra un minimo di ml. 50 ed un massimo di ml. 150;

**4)** fasce di salvaguardia dei beni culturali, sono fissate in normativa in ml. 200 da misurare dal limite dell'area inedificabile di cui alla lettera a, punto 4), art. 11 delle presenti norme.

**5)** fasce di rispetto relative ai pozzi di captazione delle acque, sono fissate in ml. 200 dal punto di captazione ai sensi del D.Lgs. N. 152 del 11.5.1999 e s.m.i.

**6)** fasce di rispetto relative agli impianti di depurazione, sono fissate in ml. 100 dall'impianto ai sensi della Legge n. 319 del 10.5.76 – Allegato 4, punto 1.2,

**7)** Aree ad usi civici (D.Lgs. 490/99, art. 146, comma 1, lettera h)

**8)** Fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (D.Lgs. 490/99, art. 146, comma 1, lettera c)

**9)** Fascia di rispetto elettrodotti (D.P.C.M. 23 aprile 1992)

**10)** Fascia di rispetto oleodotti: da mt. 1,50 a mt. 3,00 per parte, in funzione della potenza.

#### **art. 14 Distanze dai cigli stradali (Ds), distanze dai confini (Dc), distanze dagli edifici (D)**

Le distanze Ds, Dc, D, di cui al presente articolo, si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di sviluppo del P.R.G.I. alle scale 1:2.000 e 1:1.000, di diverse prescrizioni specifiche delle presenti norme, o di strumenti urbanistici esecutivi. Per tali distanze, in relazione al tipo di area ed edificio ed al tipo di intervento, sono stati fissati i criteri e le misure minime seguenti:

**a) aree ed edifici di tipo A**

restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione:

Ds = secondo allineamenti esistenti;

Dc = esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

D = idem c. s.

demolizione e ricostruzione

Ds = secondo allineamenti esistenti;

Dc = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 negli altri casi;

D = 0,00 ml., o esistenti diminuite di eventuali aggiunte

**b) aree ed edifici di tipo B**

ristrutturazione senza e con aumento di volume, ampliamenti:

Ds = secondo allineamenti esistenti;

Dc = 0,00 ml se preesistono costruzioni a confine, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 5,00 ml.;

D = esistenti, ovvero, almeno 10,00 ml.

**c) aree di tipo C**

Ds = 5,00 ml.;

Dc = 5,00 ml., ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a confine;

D = 10,00 ml., ovvero 0,00 ml.

**d) aree ed edifici di tipo D**

ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:

Ds = esistenti, ovvero 10,00 ml.;

Dc = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 5,00 ml.;

D = esistenti, ovvero, se diverse, almeno 10,00 ml.;

nuove costruzioni:

Ds = 10,00 ml.;

Dc = 5,00 ml., ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a confine;

D = 10,00 ml.

**e) aree ed edifici di tipo E**

restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna:

Ds, Dc, D = esistenti:

ristrutturazioni con aumenti di volume, ampliamenti, nuove costruzioni ed impianti:

Ds = secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto);

Dc = 5,00 ml., ovvero 0,00 ml., se preesistono costruzioni a confine;

D = 10,00 ml., ovvero 0,00 ml.;

Nelle aree di tipo A, B, C, E, le distanze minime Dc e De non si applicano per locali accessori, anche in edifici a se stanti, purché l'altezza in corrispondenza del punto più alto dell'estradosso del solaio di copertura non superi i 3,00 ml. misurati dal livello del terreno della o delle proprietà confinanti interessate, né per i locali interrati, purché non in contrasto con le norme del codice civile.

## **art. 15 Utilizzazione delle aree di pertinenza degli edifici, parcheggi e sistemazioni a verde privato**

Nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici da ristrutturare debbono essere individuati e previsti i seguenti spazi privati attrezzati:

**a)** aree per parcheggi privati ai sensi e nella misura fissata dalla legge 24 marzo 1989, n. 122;  
**b)** aree per parcheggio per le attività commerciali, da prevedere in relazione al tipo di insediamento, e nella misura prevista dalla L.R. n. 28 del 12/11/1999 e s.m.i. in attuazione al D.Lgs. n. 114/98 e s.m.i. e alla D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i. come previsto dall'art. 11 bis delle presenti norme;

**c)** aree alberate e sistematate a verde nelle seguenti misure:

- 3 mq. ogni 75 mc. di volume edificando destinato alla residenza ed almeno il 30% dell'area libera di pertinenza degli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia;
- almeno il 10% della superficie fondiaria per gli edifici a destinazione commerciale e produttiva.

Le aree per parcheggio di cui alle lettere a) e b) potranno, in tutto o in parte, essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero, in appositi edifici a sé stanti e su più piani.

Le quantità minime di aree di cui al presente articolo non potranno, in ogni caso, essere localizzate all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Il progetto di sistemazione di tali aree è parte integrante degli allegati tecnici alla domanda di concessione edilizia; la loro realizzazione è ricompresa tra le condizioni di cui all'art. 57, L.R. 56/77 "Abitabilità e usabilità delle costruzioni".

## **Art. 16 Beni culturali ambientali da salvaguardare e norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio**

Il P.R.G.I., ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/ 77, individua i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

**1)** i nuclei storico-ambientali costituiti dall'insieme delle aree di tipo A, come definite dall'art. 8 delle presenti norme, e le relative aree per servizi e per la viabilità;

**2)** i nuclei insediativi, i complessi isolati, i singoli edifici civili e rurali, opportunamente evidenziati nelle tavole di piano, come da elenco presente all'art. 11 p.to 4 lettera b);  
predisponendo altresì, al fine di salvaguardarne l'immagine paesaggistica, adeguate fasce di rispetto.

Nei nuclei storico-ambientali e negli ambiti inedificabili di pertinenza dei beni culturali è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Gli interventi propri ed ammessi dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una più approfondita ed attenta lettura del contesto interessato, preliminare ad ogni progettazione esecutiva. A tal fine, i relativi progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza del singolo edificio o dell'insieme edilizio, opportunamente estesa all'ambito circostante (rilievi accurati, esterni ed interni con visualizzazione dello stato fisico e delle condizioni di stabilità, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi degli artt. 2 e 139 del Decreto Legislativo 490/1999.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.I. "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali", sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 10 delle presenti norme.

Nelle fasce di rispetto di cui al punto 2, gli interventi ammessi dovranno rispettare le caratteristiche dei luoghi e degli edifici da salvaguardare mantenendo ove possibile lo stato di fatto con interventi volti alla valorizzazione delle preesistenze.

Nel caso di nuove costruzioni dovrà essere posta particolare cautela nell'uso di materiali e finiture eventualmente interponendo, tra preesistenze e nuove costruzioni, un'opportuna cortina alberata.

Il P.R.G.I., inoltre, a tutela dei valori paesaggistici delle aree collinari e per garantire un buon livello qualitativo degli interventi e il migliore inserimento degli stessi nel contesto urbanistico-edilizio e nel paesaggio, detta le seguenti norme di carattere generale:

**a)** gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto dei caratteri validi del contesto in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di concessione o autorizzazione, debbono comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi, particolari costruttivi ed architettonici ed indicazione dei materiali di finitura), nonchè il progetto particolareggiato di sistemazione dell'area di pertinenza, con indicazione delle essenze arboree da porre a dimora e della relativa recinzione;

**b)** gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme pedestremente imitative, dovranno organicamente integrarsi nell'ambito circostante, usando con intelligenza anche materiali e tecniche nuove, ma compatibili con le tradizioni locali, e dovranno essere preventivamente condivisi con l'amministrazione comunale

**c)** le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto all'interno degli abitati nei modi e nelle forme tradizionali; per la recinzione delle proprietà è da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con formazione di siepe sempreverde (es. lauro, lauro ceraso, agrifoglio, ecc.) o a foglia caduca (es. biancospino, pirus, carpino ecc.). Nei nuclei, complessi ed edifici di cui ai punti 1) e 2) sono assolutamente vietate recinzioni realizzate con manufatti in cemento; detti tipi di recinzione sono peraltro sconsigliati in tutto l'ambito territoriale dei comuni consorziati;

**d)** nelle aree collinari è vietato produrre alterazioni dell'orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno: lievi rimodellazioni del suolo sono consentite solo se realizzabili con semplice formazione di "scarpa" in terra.

## **Art. 17 Prescrizioni esecutive per gli interventi sugli edifici ed aree di tipo A e sugli immobili segnalati quali beni culturali**

Fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 16, gli elaborati di progetto relativi agli interventi di cui al presente articolo, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

**1)** il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;

**2)** il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari altri tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A, dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

**a)** i nuovi edifici dovranno essere progettati con i caratteri tipologici propri del tessuto omogeneo dei nuclei storico-ambientali a semplice cortina continua, senza sporti e rientranze;

**b)** le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, coloriture, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio;

**c)** le coperture saranno di norma a falde in coppi alla piemontese, con esclusione di manufatti vari in fibrocemento, laminati plastici, lamiere ondulate e similari, e dovranno uniformarsi per disegno, pendente ed ogni altro elemento, a quelle tradizionali valide.

In particolare, gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di pantalere con orditura a vista costituita da smezzole o travetti uso trieste con esclusione di rivestimenti in perline; ovvero in semplice soletta di cls. armato a vista, avente la stessa

pendenza della falda, spessore 10-12 cm., tagliata all'estremità secondo un piano verticale; ovvero in forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche: nei primi due casi la misura della sporgenza non potrà superare i 50 cm., nel terzo caso non potrà superare i 30 cm.; il canale di gronda dovrà sempre essere aggettante ed in vista rispetto alla falda o al cornicione, dovrà essere realizzato in lamiera con sagoma semicircolare, i pluviali, per le parti in vista, saranno pure in lamiera, con sezione circolare;

**d)** eventuali nuovi balconi verso spazi privati o da sostituire a balconi esistenti non conformi, dovranno essere realizzati in lastre di pietra, su mensole pure in pietra o in cls. armato a vista o in ferro; le relative ringhiere dovranno essere in ferro pieno a semplici bacchette verticali diritte (sezione tonda o quadra) con correnti orizzontali di piatto, senza alcuna lavorazione decorativa;

**e)** i serramenti saranno in legno con eventuali persiane pure in legno o ad ante piene nelle forme tradizionali locali, con esclusione di parti metalliche in vista con lavorazioni decorative; ovvero in ferro o alluminio preverniciato. Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari;

**f)** le tecniche, i materiali, le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelli validi del contesto ambientale: pertanto gli intonaci saranno del tipo a civile con rasatura di calce gialla ovvero tinteggiati; le zoccolature, ove previste, alte non più di 80 cm., dovranno essere realizzate preferibilmente in lastre di pietra dei tipi tradizionalmente usati. Le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o marmo, ma con stipiti ed architravi semplicemente intonacati; i davanzali esterni potranno essere in pietra non levigata o lucidata, con testata in vista lavorata alla martellina, oppure in cls. armato, in vista o tinteggiato o intonacato.

I materiali di finitura interna e degli spazi comuni dovranno essere coerenti con quelli prescelti per le finiture esterne. Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su corte e su strada. Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione dei materiali che verranno utilizzati. Per le coloriture di intonaci e serramenti dovranno inoltre essere predisposte in cantiere opportune campionature: per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.

Le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f) si applicano anche nelle aree di tipo B1 e nelle aree di tipo B2 e C in diretto rapporto visuale con aree di tipo A, nonchè nelle aree di salvaguardia dei beni culturali.

## **Art. 18 Zone di recupero**

Il P.R.G.I. individua gli insiemi di aree di tipo A, B1 ed E3 quali parti del territorio dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione di aree ed edifici. In tali insiemi, definiti "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti L. 457/78, i Comuni potranno individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un piano di recupero, nelle forme e con le procedure di cui all'art. 28 L. 457/78.

Per gli immobili compresi nelle aree soggette a tale obbligo, fino all'approvazione del piano di recupero, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zone di recupero ma non assoggettati a piano di recupero (o per i quali sia decorso il termine di cui al 3° comma art. 28 L. 457/78) sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, nei limiti fissati per ciascun tipo di area dall'art. 10 delle presenti norme e sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 16 e 17 e delle tavole di Progetto in scala di riduzione 1: 1.000.

## **Art. 19 Norme transitorie, deroghe e procedure particolari**

Fino all'approvazione del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 223-5714 del 19 febbraio 2002 (pubbl. B. U. n. 11 del 14 marzo 2002), sono in ogni caso vietate nuove costruzioni e opere di urbanizzazione nelle aree a bosco esistenti.

Per gli edifici e gli impianti pubblici e di pubblico interesse è possibile derogare alle presenti norme nell'osservanza dell'art. 3 L. 1357/55 con le procedure di cui all'art. 16 L. 765/67.

Per gli edifici di tipo E2 ed E3 destinati ad abitazione ed ubicati nelle fasce di rispetto della viabilità, possono essere consentiti anche modesti ampliamenti, sempre nei limiti di cui all'articolo 11, punto 2) delle presenti norme, quando questi siano necessari per rendere abitabile l'immobile sotto il profilo igienicosanitario.

Detti ampliamenti, come già per gli edifici di tipo E1, debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare. Nelle aree per attività estrattive, anche se ricadenti in fascia di rispetto fluviale, possono essere autorizzate, a titolo precario, le realizzazioni degli impianti necessari allo svolgimento dell'attività estrattiva medesima, nonchè di tettoie e locali per il ricovero di attrezzi, macchine e mezzi di trasporto.

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente costruito e alle prescrizioni particolari di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme, che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità architettonica, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91bis L.R. 56/77.

Al preventivo parere positivo della suddetta Commissione sono altresì soggetti obbligatoriamente:

- a)** i progetti di restauro di edifici di tipo e degli immobili inclusi tra i beni culturali-ambientali;
- b)** i progetti di intervento nelle aree ad edificabilità limitata e controllata di cui alla lettera b, punto 4) art. 11 delle presenti norme;
- c)** gli strumenti urbanistici esecutivi relativi ad ambiti delimitati o da delimitare ricoprendenti aree ed edifici di tipo A.

E' facoltà dei Sindaci, a loro giudizio insindacabile, richiedere analogo parere positivo per tutte le opere, anche a carattere infrastrutturale, particolarmente impegnative e/o che possano dar luogo a nuove immagini del paesaggio.

Ai fini della corretta utilizzazione degli indici fondiari (di fabbricabilità e di rapporto di copertura) le aree di pertinenza degli edifici debbono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dette aree non possano più, per le parti già completamente edificate, essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni. Pertanto, i proprietari degli immobili per i quali sia stata richiesta concessione edilizia dovranno presentare atto pubblico, debitamente trascritto a cura dei richiedenti, dal quale risulti il vincolo di inedificabilità sulle aree utilizzate ai fini del calcolo del volume edificando o della superficie coperta o della superficie di solaio ed il loro asservimento agli edifici in progetto.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I. implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e/o alla loro superficie di solaio, secondo i corrispondenti indici fondiari, sino ad una quantità pari alla superficie dell'intero lotto risultante di proprietà a tale data.

Per quanto riguarda le dotazioni minime di aree per servizi pubblici in aree edificate di tipo A e B e per interventi di ristrutturazione urbanistica da ricoprendere in ambiti da delimitare ai sensi degli artt. 5 e 10 delle presenti norme, in sede di formazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi occorre individuare dette quantità minime almeno in misura atta a soddisfare il fabbisogno emergente dall'eventuale maggiore capacità insediativa teorica di progetto. Nelle aree di tipo D1 le aree per servizi vanno individuate in riferimento all'intera superficie dei lotti sui quali sono previste operazioni di demolizione e ricostruzione e alle porzioni di superficie dei lotti già parzialmente edificati, per le quali, applicando i parametri delle presenti norme, è prevista una ulteriore edificazione: le quantità minime sono quelle prescritte dall'art. 6 delle presenti norme.

In carenza di tale deliberazione, o di deliberazione sostitutiva di presa d'atto che nel territorio del comune non risultano localizzati annucleamenti aventi i caratteri sopra descritti, la suddetta distanza dovrà essere rispettata anche da singole abitazioni, con esclusione di quella del titolare dell'azienda agricola o zootecnica.

Nella redazione degli strumenti urbanistici esecutivi si richiamano le disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione di cui alla L.R. 14-12-1998 n. 40: all'interno della relazione generale dello strumento urbanistico esecutivo dovranno essere contenute le informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale come specificate all'allegato F della suddetta Legge.

Ai sensi dell'Art. 20, comma 5, L.R. 14-12-1998 n. 40 gli strumenti urbanistici esecutivi studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale potranno prevedere condizioni di

esclusione automatica dalla procedura di V.I.A. di progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3, non ricadenti, neppure parzialmente, in aree protette, come previsto dall'articolo 10, comma 4, nonché criteri per l'autorità competente da utilizzare nella fase di verifica di cui all'articolo 10, commi 1, 2 e 3.

Il Tecnico

**TABELLE PARAMETRICHE PER S.U.E. ( Strumenti Urbanistici Esecutivi)**

S.U.E.	Aree di tipo C P.E.C.(mq)	Aree di tipo D2 P.I.P.(mq)	Aree di tipo D2 P.E.C.(mq)	Discarica (mq)	Recupero ambientale (mq)	Totali
3.01	28.295					
3.02	23.227					
-	-					
3.04	16.396					
3.05	5.022					
-						
3.07	7.535					
-	-					
-	-					
3.10	30.680					
3.11	3.379					
3.12	39.256					
3.13	16.084					
-						
3.15				64.709	420.829	
3.16					206.211	
3.17					55.774	
3.18					30.964	
-						
3.20			184.593			
3.21			253.400			
3.22			4.750			
3.23			38.860			
3.24	10.345					
3.25	8.650					
3.26			33.950			
3.27			10.190			

S.U.E.	Aree di tipo C P.E.C.(mq)	Cubatura ammessa	Standards previsti	Superficie coperta ammessa	Aree di tipo D2 P.I.P.(mq)	Aree di tipo D2 P.E.C.(mq)	Superf. coperta ammessa	Standards previsti
3.01	28.295	20.372	5.659	6.791				
3.02	23.227	16.723	4.645	5.574				
-	-	-	-	-				
3.04	16.396	11.805	2.459	3.935				
3.05	5.022	3.616	753	1.205				
-								
3.07	7.535	5.425	1.130	1.808				
-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-				
3.10	30.680	22.090	4.602	7.363				
3.11	3.379	2.433	507	811				
3.12	39.256	28.264	5.888	9.421				
3.13	16.084	11.580	2.413	3.860				
-								
3.15								
3.16								
3.17								
3.18								
-								
3.20					*184.593	* 2.296	* 36.919	
3.21					*253.400	*126.700	* 50.680	
3.22					4.750	1.900	950	
3.23					38.860	15.544	7.772	
3.24	10.345	7.448	2.069	2.483				
3.25	8.650	6.228	1.730	2.076				
3.26					33.950	16.975	6.790	
3.27					10.190	5.095	2.038	
totali	188.869	135.985	31 .855	45.327	241.769	525.743	348.460	174.129

**\* valori indicativamente previsti da definirsi in sede di S.U.E. nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti norme.**