



Comune di Pozzolo Formigaro
Provincia di Alessandria

PIANO REGOLATORE GENERALE

testo integrato dalla

VARIANTE PARZIALE n.2

al PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.U.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

NORME DI ATTUAZIONE

il progettista

arch. Guido Gozzoli

il Sindaco

dott. Domenico Miloscio

il Segretario Comunale

dott. Mario Visca

il Responsabile del Procedimento

arch. Roberto Tambussi

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

- Art. 1 - finalità del Piano Regolatore Generale
- Art. 1bis - elementi di identificazione del paesaggio urbano: margine della configurazione urbana e ingressi urbani
- Art. 2 - elaborati del Piano Regolatore Generale
- Art. 3 - natura delle norme di attuazione
- Art. 4 - mutamenti delle destinazioni d'uso
- Art. 5 - parametri ed indici edilizi ed urbanistici
- Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria
- Art. 8 - Opere di urbanizzazione indotta

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- Art. 9 - Strumenti di attuazione
- Art. 10 - Programma pluriennale di attuazione (soppresso con variante strutturale 2006)
- Art. 11 - Elaborati del Programma Pluriennale di attuazione (soppresso con variante strutturale 2006)
- Art. 12 - Relazione annuale economico-urbanistica di attuazione del P.R.G. (soppresso con variante strutturale 2006)

TITOLO III - ZONE OMOGENEE

- Art. 13 - Suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee
- Art. 14 - Norme relative alla zona A1
- Art. 15 - Norme relative alle zone A2
- Art. 16 - Norme relative alle zone B2
- Art. 17 - Norme relative alle zone B3 (soppresso con variante strutturale 2006)
- Art. 18 - Norme relative alle zone B4
- Art. 19 - Norme relative alla zona C
- Art. 20 - Norme relative alle zone D1
- Art. 20 bis – Norme particolari per la zona D1 "Attiva" e D1a - Boero
- Art. 20 ter – Norme particolari per la zona D1b - Poliresin
- Art. 21 - **Norme relative alle zone D2c e D2d**
- Art. 21 bis Norme relative alla zona D2 "Valle" (soppresso e accorpato ad art. 21)
- Art. 21 ter - Norme particolari per la zona D2b - parco commerciale
- Art. 21 quater - Norme particolari per le zone D2a e D2e - impresa ortofloricola
- Art. 22 - Norme relative alla zona E
- Art. 22 bis – Aree ed edifici esistenti in zona agricola non necessari alle esigenze agricole
- Art. 22 ter - Aree di cava
- Art. 23 - Norme relative alle zone F (soppresso con approvazione PRG 1990)
- Art. 24 - Norme relative alla zona G (soppresso con variante strutturale 2006)

TITOLO IV - DESTINAZIONE D'USO

- Art. 25 - Classificazione del territorio in zone funzionali
- Art. 26 - Prescrizioni generali
- Art. 27 - R - Zone residenziali
- Art. 28 - RX - zone residenziali con vincolo tipologico
- Art. 29 - VP - aree a verde privato
- Art. 30 - R/I - Zone residenziali con significativa presenza di insediamenti industriali e artigianali (soppresso con variante strutturale 2006)
- Art. 31 - I - Zone industriali e artigianali
- Art. 32 - I/R - Zone industriali residenziali (soppresso con variante strutturale 2006)
- Art. 33 - Norme in materia di commercio
- Art. 34 - E - Zone agricole
- Art. 35 - SR - aree per standard urbanistici a servizio della residenza a livello comunale di cui all'art. 21, p.to 1 L.R.56/77
- Art. 36 - SI - aree per standard urbanistici a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali a livello comunale di cui all'art. 21, p.ti 2) e 3), L.R. 56/77
- Art. 37 - VI - aree per spazi pubblici a livello intercomunale (soppresso con approvazione PRG 1990)
- Art. 38 - SP - aree per servizi privati
- Art. 39 - ST - aree per servizi tecnologici
- Art. 40 - FR - fasce di rispetto stradale
- Art. 40 bis - aree di rilevanza archeologica
- Art. 40 ter - (S.I.C. Sito di Interesse Comunitario e Z.P.S. Zona di Protezione Speciale)
- Art. 41 - V - Aree destinate alla viabilità (soppresso e accorpato ad art. 40)
- Art. 42 - IF - aree per impianti ferroviari e relative fasce di rispetto
- Art. 43 - IA - zona di rispetto aeroportuale
- Art. 44 - AS - aree di salvaguardia ambientale
- Art. 44 bis - Caratteristiche fisiche e prescrizioni di salvaguardia delle aree interessate dalla variante strutturale 2006 ex art. 17 4° comma l.r. n.° 56/77 e s.m.i. in ottemperanza a quanto disposto dalla circolare del presidente della giunta regionale n.° 7/LAP del 06.05.1996. (soppresso da variante strutturale 2006: i contenuti sono ricompresi nell'art 44 ter, relativo all'intero territorio comunale)
- Art. 44 ter - prescrizioni geologico - tecniche
- Art. 45 - P - parcheggi privati e verde privato

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 46 - Attività commerciali (soppresso con variante strutturale 2006)
- Art. 47 - Risorse idriche
- Art. 48 - Norme relative ad edifici esistenti in contrasto di zona
- Art. 49 - Norme relative alle fasce di rispetto
- Art. 49bis - Salvaguardia della nuova linea ferroviaria Milano Genova – Terzo valico
- Art. 50 - Destinazione d'uso
- Art. 51 - Note per il rilascio del permesso di costruire

Art. 51bis - Norma transitoria

Art. 52 - Documentazione allegata alla richiesta di permesso di costruire

TITOLO PRIMO
NORME GENERALI

Art. 1

(finalità del Piano Regolatore Generale)

Il piano regolatore generale si applica in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale attualmente vigente.

Esso disciplina l'uso del suolo su tutto il territorio comunale in accordo con gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa, tenendo conto delle indicazioni del Piano Territoriale, secondo le linee e i vincoli urbanistici esposti negli elaborati grafici riguardanti la viabilità principale, l'azzonamento, i servizi sociali e le attrezzature pubbliche e secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio e delle presenti norme di attuazione.

Art. 1bis

(elementi di identificazione del paesaggio urbano: margine della configurazione urbana e ingressi urbani)

In coerenza alle prescrizioni del PTP, il PRG riconosce, quali elementi di identificazione del paesaggio urbano, il margine della configurazione urbana e gli ingressi urbani e detta norme per tutelare l'identità del centro urbano e riqualificare le frange periferiche.

Tutti gli interventi edilizi, diretti o subordinati a SUE, quale che sia il tipo di intervento, la zona o la destinazione d'uso e che siano localizzati sul limite tra il territorio urbanizzato o urbanizzando e il territorio destinato ad uso agricolo dovranno essere realizzati:

- per le aree di completamento, in modo da ricomporre le parti frangiate del tessuto edilizio;
- per le aree di nuova edificazione, in modo da costituire un margine definito e riconoscibile;
- per tutte le aree evitando di rivolgere, alla viabilità ed alle viste di accesso al centro urbano, retri o parti di servizio dei fabbricati ed aree di deposito o di sgombero che non siano opportunamente mascherate.

Quanto al precedente comma operando:

- sul posizionamento e gerarchia dei fronti di affaccio dei fabbricati;
- sull'uso e sistemazione delle aree pertinenziali;
- sulle caratteristiche delle recinzioni dei lotti;
- per gli interventi soggetti a SUE, sulla reciproca posizione delle aree fondiarie e di quelle a standard, nonché sull' utilizzo di queste.

La cartografia di PRG individua inoltre, per i principali versi di accesso al centro urbano, la dove le previsioni di PRG consentono interventi tali da prefigurare la possibilità

di una significativa modificazione dello stato dei luoghi, le posizioni in cui si richiede di costituire, con gli interventi stessi, l'effetto di una riconoscibile "porta urbana".

Per l'attuazione delle finalità di cui al presente articolo è ammesso proporre:

- per ricomporre e costituire il margine della configurazione urbana, piantumazioni e recinzioni di altezza, materiali e caratteristiche differenti da quelle usualmente consentite;
- per la strutturazione degli ingressi urbani individuati cartograficamente, edifici o loro parti, a destinazione strutturale come infrastrutturale, per posizione ed altezza in deroga ai parametri di zona.

L'art. 19 riporta le norme particolari riferite ai Piani Esecutivi Convenzionati disposti sui margini e/o passibili di definire gli ingressi urbani cartograficamente individuati.

Benché le norme sopra definite abbiano natura eminentemente qualitativa, esse hanno la stessa identica coerenza delle usuali norme quantitative, quindi, per tutti gli interventi che rientrano nei disposti del presente articolo, il parere della Commissione Igienico Edilizia dovrà riportare esplicitamente l'assenso sotto il profilo della qualità dell'intervento proposto e della sua idoneità a perseguire le finalità qui espresse.

Art. 2

(elaborati del piano regolatore generale)

La variante strutturale 2006 sostituisce integralmente gli elaborati del PRG 1990 e delle precedenti varianti redatte ex art 17 comma 4 e comma 7 ed è adeguata ai disposti del DM 9 maggio 2001 relativo alle aziende a rischio di incidente rilevante.

Il complesso degli elaborati di PRG risulta quindi:

a1) Elaborati geologici:

- Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate dai nuovi insediamenti e da opere pubbliche rilevanti
- Analisi di compatibilità ambientale
- Relazione geologica
- TAV. 1D - Carta geologica, geomorfologica e del reticolo idrografico minore
- TAV 2D - Carta geoidrologica
- TAV 3D - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni
- TAV. 4D - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- TAV. 1 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C1 - Cascina S. Marziano
- TAV. 2 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C2 - via Mulino
- TAV. 3 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C3 - Cascina S. Marziano
- TAV. 4 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C/C4 - San Martino
- TAV. 5 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C5 - via del Pozzo
- TAV. 6 - Integrazione cartografica alla scala di piano - Area C6 - Cascina Vitalino

- TAV. 7 - Integrazione cartografica alla scala di piano – Area C7 – via del Fossato
- TAV. 8 - Integrazione cartografica alla scala di piano – Area D1 S.S. 35 Bis SUD
- TAV. 9 - Integrazione cartografica alla scala di piano – Area D2 - Parco Commerciale
- TAV. 10 - Integrazione cartografica alla scala di piano – Area D2a – zona Serre
- TAV. 11 - Integrazione cartografica alla scala di piano – Area Ex standard in D1
- TAV. 12 - Integrazione cartografica alla scala di piano – Area D2 – Espansione de “I Giovi”
- TAV. 13 - Integrazione cartografica alla scala di piano – Area B4 – Frazione Bettole
- TAV. 14 – Scheda monografica Circ. PGR Piemonte 8-5-1996/7 Lap. P.to 5
- TAV. 15 – Integrazione cartografica alla scala di piano – Area D1a – Colorificio Attiva

a1) Elaborati di progetto:

- La relazione illustrativa alla variante strutturale 2006
- Scheda quantitativa dei dati urbani

Le tavole di Piano:

- tav 1 - scala 1:25.000
- tav 2A, 2B, - scala 1:5.000
- tavv 3A, 3B, 3C, 3D, 3E scala 1:2000
- tavv 4, 5 scala 1:1000
- allegati 1A, 1B – Tavole uso del suolo in atto a fini agricoli
- allegati 2A, 2B – Infrastrutturazione a rete

- Le Norme di attuazione, che integrano anche il testo delle varianti precedenti
- La relazione di conformità alla proposta di zonizzazione acustica (L 447/95)
- Relazione R.I.R.
- Elaborato grafico R.I.R.
- Allegato E/9 – Planimetria conseguenze incidentali

Art. 3

(natura delle norme di attuazione)

PREMESSA – In ogni caso si precisa che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire 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, integrate con le disposizioni cautelative emergenti dall’elaborato R.I.R., e di carattere 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, dalle Schede, incluse nelle presenti Norme, contenenti le indagini geologico – tecniche. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all’acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti o 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. 14.01.2008, nonché la L.R. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il Permesso di Costruire – 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 di opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Le norme di attuazione del P.R.G. esplicitano i contenuti pianificatori dello strumento urbanistico fornendo le modalità relative alla destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del Piano.

Le Norme di Attuazione sono armonizzate con il testo del Regolamento Edilizio redatto secondo lo schema del Regolamento Edilizio Tipo elaborato dalla Regione Piemonte.

Il presente PRG è adeguato al DM 09.05.1991 relativo alle aziende a rischio di incidenta rilevante.

Sulla base dei disposti di cui all'art. 3, comma 2, del "Testo unico in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 " le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.3, comma 1, del T.U. stesso, prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Pertanto tutte le definizioni contenute nelle presenti norme, eventualmente in contrasto, si intendono automaticamente sostituite con quelle contenute nel citato Testo unico.

Si intendono richiamati i contenuti della L.R. 28.05.2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia", con particolare riferimento ai tipi di intervento ed alle categorie di opere specificate all'art.2 della medesima legge regionale.

Si richiamano infine le disposizioni della D.G.R. 4 agosto 2009, n. 53-11975 "Adozione del Piano Paesaggistico Regionale" pubblicato su B.U. al n. 31 del 6 agosto 2009 – Supplemento n. 3. La deliberazione stessa stabilisce che, a far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute".

Art. 4
(mutamenti delle destinazioni d'uso)

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato al permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali, artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico - ricettive
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

L'istanza, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'Amministrazione Comunale non si pronunci entro 90 giorni dalla presentazione. Il silenzio - assenso non si forma per gli immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i mutamenti di destinazione d'uso di immobili relativi ad unità (Ua) non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. non sono necessari né il P.d.C. né la D.I.A. .

I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al primo comma.

Le fabbricati o parte di fabbricati ubicati in zona non residenziale e non aventi i requisiti di abitabilità (cascine, legnaia, stalla, portico, fienile, sgombero ecc) non sono da considerarsi a destinazione residenziale.

L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il richiedente è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

Art. 5

(Parametri ed indici edilizi ed urbanistici)

Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono contenute nel Regolamento Edilizio, titolo III articoli dal 13 al 27 quinquies.

Fanno eccezione le definizioni di superficie di vendita introdotta in queste Norme di Attuazione dalla variante strutturale 2003.

Art. 6

(opere di urbanizzazione primaria)

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

Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 ed in particolare sono da considerare tali:

le strade di servizio al lotto edificabile idonee al traffico veicolare, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, soste, ecc.);

- a) le aree pubbliche di parcheggio a livello di quartiere;
- b) le condotte per lo smaltimento delle acque chiare o luride, con relativi accessori tecnologici (caditoie, pozzetti, ecc.);
- c) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, impianti di captazione di sollevamento e opere accessorie;
- d) le condotte per l'erogazione del gas con relative opere accessorie;
- e) l'illuminazione strade e gli impianti elettrici generali;
- f) la reti telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio dei fabbricati;
- g) le attrezzature a verde a servizio del nucleo residenziale.

Art. 7

(opere di urbanizzazione secondaria)

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

Tali infrastrutture sono le opere di cui al p.to 2 dell'Art. 51 L.R. 56/77.

Art. 8

(opere di urbanizzazione indotta)

Per opere di urbanizzazione indotta si intendono i parcheggi a livello comunale, gli impianti tecnici di interesse comunale, gli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi, le sistemazioni a verde delle fasce di protezione stradale cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e di laghi e quanto altro indicato al p.to 3 dell art. 51 L.R. 56/77.

TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 9 (strumenti di attuazione)

L'attuazione del Piano regolatore Generale avverrà mediante:

- a) soppresso da variante strutturale 2006 *
- b) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni e di cui agli Artt. 38 -39 – 40 della L.R. 5/12/77 n° 56;
- c) piani per le aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/12/71 n° 865 e di cui all'art. 42 della L.R. 5/12/1977 n° 56;
- d) piani per l'edilizia economica popolare di cui alla L. 18/4/1962 n° 167 e successive modificazioni e di cui all'art. 41 della L.R. 5/12/77 n° 56;
- e) piani di recupero di cui alla L. 5/8/78 n° 457 e di cui all'art. 41/bis della L.R. 5/12/77 n° 56;
- f) piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n° 56;
- g) permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività secondo linee e prescrizioni di zona in conformita all'art. 11 della L. 17/8/42 n° 1150.

Art. 10
(programma pluriennale di attuazione)
* articolo soppresso da variante strutturale 2006 *

Art. 11
(elaborati del programma pluriennale di attuazione)
* articolo soppresso da variante strutturale 2006 *

Art. 12
(relazione annuale economico-urbanistica di attuazione del P.R.G.)
* articolo soppresso da variante strutturale 2006 *

TITOLO TERZO ZONE OMOGENEE

Art. 13

(suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee)

Il territorio è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A1: Le parti del territorio delimitate come centro storico (art. 14);

ZONA A2: Le parti del territorio edificate secondo il tipo e tessuto edilizio a corte (Art.15);

ZONA B: Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A e così ulteriormente classificate:

ZONA B2: Le parti del territorio per le quali si richiedono interventi di ristrutturazione edilizia (art. 16);

ZONA B3: * soppresso da variante strutturale 2006 *

ZONA B4: Le parti del territorio destinate ad insediamenti residenziali radi e saturi (art.18);

ZONA C: Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali (art. 19), oggetto di S.U.E. ancora vigenti o ancora da attuare e recanti la relativa sigla identificativa;

ZONA D: Le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati e a nuovi insediamenti di carattere commerciale e relative attrezzature e così ulteriormente classificate:

ZONA D1, D1a e D1b: Le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi che completino quelli esistenti (art. 20, 20 bis, 20 ter); in cartografia e nei singoli articoli delle Nd'A sono indicati gli ambiti liberi da assoggettare a S.U.E.

ZONA D2: si intendono distinte tra: D2b, D2c e D2d, da sottoporre a SUE, destinate al commercio al dettaglio ed all'insediamento di strutture commerciali, compatibilmente con la normativa regionale in materia di commercio; e D2a e D2e, da sottoporre a permesso di costruire convenzionato, destinate a terziario finalizzato alla commercializzazione e produzione di prodotti agricoli, ove il commercio al dettaglio è limitato esclusivamente all'attivazione di un esercizio di vicinato

ZONA E: Le parti del territorio destinate ad attività agricole (art. 22),

ZONA F : Sopresse nell'iter di approvazione del P.R.G. 1990.

ZONA G: * soppresso da variante strutturale 2006 *

N.B. – L'addensamento commerciale A1 corrisponde all'ambito del centro storico riconosciuto come zona urbanistica A1. L'addensamento commerciale A4 ricade su parte delle zone urbanistiche A2 individuate nel capoluogo nei pressi del centro storico (Cfr. successiva premessa all'articolo 15)

Nelle sole zone B2, B4, C, E è ammesso il trasferimento di cubatura all'interno di ciascuna zona: tutti gli altri parametri quantitativi di zona dovranno essere verificati in rapporto alle sole aree sulle quali viene concentrata la cubatura complessiva.

Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria I_f (o del rapporto di copertura R_c nelle zone D) la superficie fondiaria verrà valutata al lordo delle quote di standard urbanistici da reperirsi entro il lotto e al lordo delle aree destinate dal PRG a viabilità pubblica che siano antistanti o strettamente connesse al lotto qualora vengano o siano state dismesse gratuitamente o assoggettate ad uso pubblico.

Per i bassi fabbricati è ammessa la costruzione su confine e la riduzione della distanza D e D_f sino ad un massimo di m 4,00. Per basso fabbricato si intende un fabbricato con altezza massima (H) di m 2,50. Nel caso di copertura inclinata l'estradosso della stessa non potrà in nessun punto superare m 3,50 ferma restando l'altezza del fronte (H_f) di m 2,50 su ogni imposta a confine.

In tutte le zone B2, B4, E nonché nelle zone C, D1 (escluse D1a e D1b) qualora ciò sia previsto dallo S.U.E. contenente previsioni planivolumetriche, per tutti i fabbricati è ammessa la disposizione su confine o a distanza inferiore a quanto previsto dalle norme di zona solo con l'assenso scritto del confinante e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile, della distanza tra costruzioni D , D_f e dalle strade D_s . Resta comunque esclusa la disposizione su confine dei manufatti isolati destinati a ricovero attrezzi e simili, come esplicitamente vietato dal penultimo comma del successivo art.22.

Sono ammessi anche gli interventi assentibili ai sensi della L.R. 29.4.2003 n. 9 recante "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

In tutte le zone a destinazione residenziale ed a corredo delle residenze eventualmente ammesse nelle altre zone, è consentito, anche in deroga ai parametri di zona, collocare nelle aree pertinenziali elementi d'arredo come gazebi o simili purché siano realizzati in materiali "leggeri" quali legno o metallo e non in muratura, non costituiscano volume, siano di uso unicamente stagionale, siano passibili di essere facilmente rimossi e siano di superficie coperta non superiore a mq 5.

In tutte le zone territoriali non è ammesso l'insediamento di attività relative alla trasmutazione dell'atomo, trattamento, smaltimento, stoccaggio rifiuti, con esclusione dei codici CER:17 01 01; 17 01 02; 17 01 03; 17 01 07; 17 02 01; 17 02 02; 17 02 03; 17 05 04; 17 05 08; 17 08 02; 17 09 04 (inerti da demolizione) ad una distanza inferiore ad 1 km dal centro urbano (Castello Comunale) e comunque ad una distanza inferiore a 750 m da qualsiasi abitazione.

Sono comunque inutilizzabili tutta l'area a vincolo ambientale. comprendente al suo interno l'individuazione del S.I.C. e Z.P.S., quelle di interesse archeologico e a rischio archeologico e tutti gli ambiti comunque soggetti a vincolo di in edificabilità.

In tutto il territorio comunale, laddove sono consentiti interventi di ristrutturazione si devono intendere ammessi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la

stessa volumetria e sagoma di quelle preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Fanno eccezione i fabbricati che presentano elementi architettonici aventi caratteristiche storico artistiche, quali ad esempio, mensole, fasce marcapiano, affreschi e decori riscontrabili anche con saggi stratigrafici, ferri battuti ed elementi lapidei o che presentano interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili: per essi la dizione di ristrutturazione si intende limitata alla definizione di ristrutturazione di tipo A e B di cui alla circolare della Regione Piemonte P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984 – "Definizione dei tipi di Intervento".

Art. 14 (norme relative alla zona A1)

Il perimetro della zona A1 delimita le aree aventi caratteristiche ambientali e comprende le parti del territorio individuate come centro storico ai sensi dell'art. 81 L.R. 5/12/77 n° 56 ed i nuclei di interesse ambientale di cui all'art. 24 della Legge 56 del 5/12/1977, costituisce l'individuazione di cui all'art. 27 L. 457/78.

I soli edifici ricadenti in tale zona ed assoggettati a restauro e risanamento conservativo in toto o relativamente a fronti o singoli elementi sono definiti di interesse storico-artistico e devono essere assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche.

Il perimetro di cui al presente articolo, racchiude parti del territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono, nel complesso, un agglomerato di particolare pregio per le caratteristiche di continuità dei tessuti edilizi e costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive; obiettivo delle norme che li riguardano e quello di consentire, nel rispetto di tali caratteristiche, il recupero e risanamento delle unità edilizie già esistenti.

Le destinazioni d'uso consentite sono specificate nelle tavole di Piano 2° e 3° e nell'art. 28 delle presenti norme.

La tavola di Piano n° 4, sulla base dello stato di fatto rilevato con schedatura analitica e costituente l'allegato 4 alla Relazione Illustrativa individua:

- a) i perimetri delle unità minime di tessuto edilizio (Ute) passibili di proposta di Piano di Recupero ex art. 30 L. 457/78;
- b) il tipo di intervento ammesso per ciascuna unità edilizia (Ue) compresa entro ciascuna Ute attuabile con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire secondo i disposti del DPR 380/01;
- c) soppresso da Variante strutturale 2006.

Con esplicito riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 LR 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, che si intendono qui interamente richiamate, i tipi di intervento di cui sub b) del precedente comma, come cartograficamente definiti, sono:

- 1) ordinaria manutenzione;
- 2) straordinaria manutenzione, ristrutturazione interna dell'unità abitativa (Ua);
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia con o senza modifica della destinazione d'uso;
 - è ammesso il consolidamento anche previo completo tamponamento degli edifici esistenti al 31/12/05, già costituenti superficie coperta ed un incremento massimo, anche realizzato con successivi interventi, fino al 20% della SUL esistente al 31/12/05 anche con corrispondente aumento di SC;
 - gli incrementi di superficie coperta sono ammessi purché non eccedano, nel complesso di esistente e nuova edificazione il 60% di rapporto di copertura RC;
- 5) ristrutturazione edilizia di edifici, di recente costruzione e tipologia estranea al centro storico, destinati a residenza ed attività compatibili: non è ammessa modifica della sagoma;
- 6) demolizione senza ricostruzione di fabbricati precari, superfetativi e/o in stato di degrado non recuperabile;
- 7) demolizione e ricostruzione di fabbricati in stato di degrado non recuperabile: la SUL risultante non potrà superare la somma delle superfici di calpestio preesistenti al 31/12/05; eventuali incrementi di superficie coperta sono ammessi purché non eccedano, nel complesso di esistente e nuova edificazione, il 60% di rapporto di copertura (Rc);

Per i tipi di intervento di cui ai n. 4-5-7 si applicano altresì i seguenti parametri:

H= 10,50 ml

Np= 3

Df= 10 ml solo dai fabbricati esterni all'area di proprietà, tale prescrizione non si applica quando tra le costruzioni è inserita una strada o una via pubblica. Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Si precisa, inoltre che non risulta in ogni caso ammissibile il ricorso alla sopraelevazione per godere della possibilità di ampliamento concesso del 20% della SUL esistente al 31/12/2005.

In deroga al principio sopra enunciato sono concessi lievi incrementi di altezza sino a cm 50 finalizzati esclusiva mente alla costruzione di cordoli in c.a. o altri interventi di adeguamento strutturale in attuazione a quanto disposto e già precisato all'art. 13 del Regolamento edilizio (agibilità del sottotetto).

Sono inoltre individuati in cartografia:

- le aree da mantenere o sistemare a verde privato (Svp);

- gli edifici che, assoggettati ad un tipo di intervento diverso dal restauro e risanamento conservativo contengono fronti o singoli elementi da assoggettare a restauro e risanamento conservativo; le relative schede contenute nell'allegato 4 alla Relazione Illustrativa originaria già approvata dalla regione Piemonte dettagliano la natura degli elementi da conservare a solo fine documentario.

Gli interventi di cui ai tipi di intervento 4 – 5 e 7 sono subordinati a che:

- nel caso di unità edilizie (Ue) comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che la compongono;
- vengano contestualmente operate le eventuali demolizioni previste entro la Ute dei fabbricati di proprietà dei richiedenti il permesso di costruire e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione;

*commi soppressi da variante strutturale 2006

In tutta la zona i proprietari possono proporre ai sensi dell'art. 30 LR 457/78 piani di recupero; gli stessi dovranno obbligatoriamente essere estesi ad una o più unità minima di tessuto edilizio (Ute) prese per intero, qualora cartograficamente individuate: in tal caso è ammessa la ridefinizione dei tipi di intervento previsti per i singoli edifici fermo restando l'obbligo di rispettare le caratteristiche del tipo e tessuto edilizio caratterizzante la zona e quantitativamente un massimo di Sul pari a quella risultante dall'applicazione dei tipi di intervento cartograficamente definiti e $RC \leq 60\%$ mq./mq.

La eventuale modifica dei tipi di intervento cartograficamente definiti di cui al precedente comma dovrà essere condotta entro i limiti e con le procedure (deliberazione motivata del Consiglio Comunale di cui all'ottavo comma art 17 LR 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le procedure di cui al 9° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. non si applicano sugli edifici in cui è ammesso solo l'intervento di restauro e di risanamento conservativo sulla Tav. n. 4 – Sviluppo relativo al Centro storico. La costruzione di autorimesse pertinenziali per un massimo di volume del 20% dell'edificio principale è ammessa in tutta la zona con $RC \leq 60\%$ con un minimo di mq. 18.

Tutti gli interventi sia relativi al recupero di immobili esistenti sia di nuova costruzione di cui al presente articolo dovranno essere condotti in modo da rispettare le caratteristiche distributive e formali del tessuto e tipo edilizio caratterizzante la zona A. In particolare per gli interventi relativi al recupero di immobili esistenti:

- a) le murature esterne dei fabbricati sia prospicienti gli spazi pubblici che privati dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona;
- b) le murature già esistenti in pietra o mattoni a vista possono rimanere o essere riportate allo stato originario previa rimozione degli intonaci e pulitura delle superfici murarie;
- c) è ammesso il rivestimento della parte inferiore delle murature con intonaci cementizi o lastre di pietra grezza a tutta altezza poste in opera con zanche in ferro per la formazione

di zoccoli impermeabilizzanti fino all'altezza del davanzale delle finestre dei piani terreni e comunque fino ad una altezza non superiore a m 0,80; maggiori altezze sono consentite al fine di migliorare l'impermeabilizzazione coibente sui fronti stradali sfavorevolmente esposti;

d) nei prospetti prospicienti spazi aperti pubblici o privati è vietato l'uso di rivestimenti ed elementi di finitura in pietra o marmo lucidati, di materiali ceramici, vetrosi o clinker, di elementi di legno perlinato o di materiali comunque in contrasto con le caratteristiche tipiche dell'ambiente;

e) i manti di copertura delle falde dei tetti dovranno essere costituiti da coppi alla piemontese, è quindi vietato l'uso di materiale di copertura in laterizio diversi dal coppo, di copertura in fibrocemento, laminati plastici, metallici e simili; per comprovati motivi statici può essere ammesso l'utilizzo di elementi laterizi costituiti da coppi in cemento di opportuna colorazione o tegole laterizie tipo "portoghese".

f) * soppresso da variante strutturale 2006;*

g) sui fronti prospicienti spazi pubblici l'apertura di nuove bucatore per esercizi commerciali (accessi e vetrine) non potrà eccedere le dimensioni di m 2,20 di larghezza e m 2,70 di altezza al netto della muratura;

h) i serramenti di porte, finestre e vetrine dovranno essere in foggia e materiali tradizionali, sia per quanto riguarda i portoncini di accesso e le vetrate che gli scuri: in particolare questi ultimi dovranno essere del tipo a gelosia in legno verniciato con vernice coprente nei colori tipici; sono quindi esclusi gli avvolgibili e le ante scorrevoli gli infissi metallici e di materiale plastico; per gli esercizi commerciali è consentito l'uso di serrande metalliche purché totalmente o parzialmente traforate, le ante di porte e portoni dovranno aprire verso l'interno;

i) sono vietate le insegne a bandiera e le insegne a parete non potranno superare la dimensione orizzontale della bucatore del negozio e dovranno essere poste in opera al di sotto dell'estradosso delle solette a copertura dei vani destinati all'esercizio commerciale;

l) le recinzioni su strada saranno obbligatoriamente intonacate e tinteggiate come al p.to a), cieche e di altezza non inferiore a mt. 2,50.

Art. 15
(norme relative alle zone A2)

PREMESSA – La destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è da intendersi riferita unicamente alla porzione interna all'addensamento commerciale A4 nel capoluogo, come perimetrato sulla tavola 2A in scala 1:5000. All'esterno del suddetto addensamento Commerciale A4, nelle restanti zone urbanistiche residenziali A2, la destinazione commerciale è da limitare esclusivamente alla realizzazione di esercizi di vicinato.

Il perimetro delle zone A2 comprende parti del territorio che, pur non avendo particolari caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali, risultano edificate secondo il tradizionale tipo e tessuto edilizio a corte; in questo perimetro il P.R.G. non prevede particolari modificazioni dello stato di fatto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle tavole di Piano 2A e 3A e nell'art. 28 delle presenti norme.

La tavola di Piano n° 4, sulla base dello stato di fatto rilevato con schedatura analitica e costituente l'allegato 4 alla Relazione Illustrativa individua:

* comma soppresso da variante strutturale 2006

a) I perimetri delle unità minime di tessuto edilizio (Ute) passibili di proposta di Piano di Recupero ex art. 30 L. 457/78;

b) Il tipo di intervento ammesso per ciascuna unità edilizia (Ue) compresa entro ciascuna Ute attuabile con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire secondo i disposti del DPR 380/01.

Con esplicito riferimento alle definizioni di cui all'ar. 13 LR 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, che si intendono qui interamente richiamate, i tipi di intervento di cui sub c) del precedente comma, come cartograficamente definiti, sono:

- 1) ordinaria manutenzione;
- 2) straordinaria manutenzione, ristrutturazione interna dell'unità abitativa (Ua);
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia con o senza modifica della destinazione d'uso;
 - è ammesso il consolidamento anche previo completo tamponamento degli edifici esistenti al 31/12/05, già costituenti superficie coperta ed un incremento massimo, anche realizzato con successivi interventi, fino al 20% della SUL esistente al 31/12/05 anche con corrispondente aumento di SC;
 - gli incrementi di superficie coperta sono ammessi purché non eccedano, nel complesso di esistente e nuova edificazione il 60% di rapporto di copertura RC;
- 5) ristrutturazione edilizia di edifici, di recente costruzione e tipologia estranea al centro storico, destinati a residenza ed attività compatibili: non è ammessa modifica della sagoma;
- 6) demolizione senza ricostruzione di fabbricati precari, superfetativi e/o in stato di degrado non recuperabile;
- 7) demolizione e ricostruzione di fabbricati in stato di degrado non recuperabile: la Sul risultante non potrà superare la somma delle superfici di calpestio preesistenti al 31/12/05; eventuali incrementi di superficie coperta sono ammessi purché non eccedano, nel complesso di esistente e nuova edificazione, il 60% di rapporto di copertura (Rc);
- 8) **(*** comma stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**

Per i tipi di intervento di cui ai n. 4-5-7 si applicano altresì i seguenti parametri:

H= 10,50 ml

Np= 3

Df= 10 ml solo dai fabbricati esterni all'area di proprietà, tale prescrizione non si applica quando tra le costruzioni è inserita una strada o una via pubblica. Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Si precisa, inoltre che non risulta in ogni caso ammissibile il ricorso alla sopraelevazione per godere della possibilità di ampliamento concesso del 20% della SUL esistente al 31/12/2005.

In deroga al principio sopra enunciato sono concessi lievi incrementi di altezza sino a cm 50 finalizzati esclusiva mente alla costruzione di cordoli in c.a. o altri interventi di adeguamento strutturale in attuazione a quanto disposto e già precisato all'art. 13 del Regolamento edilizio (agibilità del sottotetto).

sono inoltre individuati in cartografia:

- le aree da mantenere o sistemare a verde privato (Svp);
- gli edifici che, assoggettati ad un tipo di intervento diverso dal restauro e risanamento conservativo contengono fronti o singoli elementi da assoggettare a restauro e risanamento conservativo; le relative schede contenute nell'allegato 4 alla Relazione Illustrativa originaria già approvata dalla Regione Piemonte dettagliano la natura degli elementi da conservare a solo fine documentario.

Gli interventi di cui ai tipi di intervento 4 -5 e 7 sono subordinati a che:

- nel caso di unità edilizie (Ue) comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che la compongono;
- vengano contestualmente operate le eventuali demolizioni previste entro la Ute dei fabbricati di proprietà dei richiedenti il permesso di costruire e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione;

*commi soppressi da variante strutturale 2006.

In tutta la zona i proprietari possono proporre ai sensi dell'art. 30 L.R. 457/78 piani di recupero; gli stessi dovranno obbligatoriamente essere estesi ad una o più unità minima di tessuto edilizio (Ute) prese per intero, qualora cartograficamente individuate: in tal caso è ammessa la ridefinizione dei tipi di intervento previsti per i singoli edifici fermo restando l'obbligo di rispettare le caratteristiche del tipo e tessuto edilizio caratterizzante la zona e quantitativamente un massimo di Sul pari a quella risultante dall'applicazione dei tipi di intervento cartograficamente definiti ed $RC \leq 60\% \text{ mq./mq.}$

La eventuale modifica dei tipi di intervento cartograficamente definiti di cui al precedente comma dovrà essere condotta entro i limiti e con le procedure (deliberazione motivata del Consiglio Comunale contestuale alla deliberazione di approvazione del programma pluriennale di attuazione) di cui all'ottavo comma art. 17 LR 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le procedure di cui al 9° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. non si applicano sugli edifici in cui è ammesso solo l'intervento di restauro e di risanamento conservativo sulla tav.4 - Sviluppo relativo al Centro storico.

La costruzione di autorimesse pertinenziali per un massimo di volume del 20% dell'edificio principale è ammessa in tutta la zona con $RC \leq 60\%$ con un minimo di mq. 18.

Tutti gli interventi, sia relativi al recupero di immobili esistenti, sia di nuova costruzione, di cui al presente articolo, dovranno essere condotti in modo da rispettare le caratteristiche distributive e formali del tessuto e tipo edilizio caratterizzante la zona A2. In particolare:* *

- a) le murature esterne dei fabbricati, sia prospicienti gli spazi pubblici che privati, dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona;
- b) le murature già esistenti in pietra o mattoni a vista possono rimanere o essere riportate allo stato originario previa rimozione degli intonaci e pulitura della superficie muraria;
- c) è ammesso il rivestimento della parte inferiore delle murature con intonaci cementizi o lastre di pietra grezza a tutta altezza poste in opera con zanche in ferro, per la formazione di zoccoli impermeabilizzanti fino all'altezza del davanzale delle finestre dei piani terreni e comunque fino ad un'altezza non superiore a m. 0,80; maggiori altezze sono consentite al fine di migliorare l'impermeabilizzazione coibente sui fronti non stradali sfavorevolmente esposti;
- d) nei prospetti prospicienti spazi aperti, pubblici o privati è vietato l'uso dei rivestimenti ed elementi di finitura in pietra o marmo lucidati, di materiali ceramici, vetrosi o clinker, di elementi di legno perlinato o di materiali comunque in contrasto con le caratteristiche tipiche dell'ambiente;
- e) i manti di copertura delle falde dei tetti dovranno essere costituiti da coppi alla piemontese, è quindi vietato l'uso di materiale di copertura in laterizio diversi dal coppo, di copertura in fibrocemento, laminati plastici, metallici e simili; per comprovati motivi statici può essere ammesso l'utilizzo di elementi laterizi costituiti da coppi in cemento di opportuna colorazione o tegole laterizie tipo "portoghese";
- f) * soppresso da variante strutturale 2006;*
- g) sui fronti prospicienti spazi pubblici l'apertura di nuove bucatore per esercizi commerciali (accessi e vetrine) non potrà eccedere le dimensioni di m 2,20 di larghezza e m 2,70 di altezza al netto della muratura;
- h) i serramenti di porte, finestre e vetrine dovranno essere in foggia e materiali tradizionali, sia per quanto riguarda i portoncini di accesso e le vetrate che gli scuri: in particolare questi ultimi dovranno essere del tipo a gelosia in legno verniciato con vernice coprente nei colori tipici; sono quindi esclusi gli avvolgibili e le ante scorrevoli gli infissi metallici e di materiale plastico; per gli esercizi commerciali è consentito l'uso

di serrande metalliche purché totalmente o parzialmente traforate, le ante di porte e portoni dovranno aprire verso l'interno;

i) sono vietate le insegne a bandiera e le insegne a parete non potranno superare la dimensione orizzontale della bucatura del negozio e dovranno essere poste in opera al di sotto dell'estradosso delle solette a copertura dei vani destinati all'esercizio commerciale;

l) le recinzioni su strada saranno obbligatoriamente intonacate e tinteggiate come al p.to a), cieche e di altezza non inferiore a mt. 2,50.

Art. 16
(norme relative alle zone B2)

Il perimetro delle zone B2 comprende le parti del territorio per le quali si richiedono interventi di ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle tavole del P.R.G. e nell'art. 27 delle presenti norme.

In riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 L.R. 56/77 e successive modifiche, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto, con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che non alterino i volumi e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - 2) interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;
 - 3) interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
* soppresso da variante strutturale 2006;*
- Alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari esistenti al 31/12/05 è consentito, anche in più interventi successivi, un incremento di superficie utile lorda (Sul) fino a mq. 20 ciascuna anche in eccedenza all'If ma nel rispetto degli altri indici urbanistici di zona;
- 4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso di zona finalizzati alla sistemazione dei aree per verde o parcheggi privati;
 - 5) Interventi di demolizione e ricostruzione o di costruzione di aree libere finalizzati a completare e/o ripristinare il tessuto edilizio proprio della zona.

Gli interventi saranno attuati con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire secondo i disposti del DPR 380/01.

Al momento della richiesta di permesso di costruire ** l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere all'applicazione dell'art. 7 L. 10/77, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il richiedente un rapporto di natura contrattuale;

Indici urbanistici per il tipo di intervento 5:

If	= 1,5 mc/mq
Rc	= 50 % mq/mq
Ds	= m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7 = m 7,50 per strade di larghezza pari o superiore a m 7 = m 10,00 al di fuori della delimitazione del centro abitato ex D.Lgs 285/92
Dc	= m. 1/2 fabbricato con minimo 5m
Df	= m. 10
H	= m. 10,50
Np	= 3
Distanza tra pareti finestrate m 10 ex D.M. 1444/68	

Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati.

Fermo restando che le parti entro terra del fabbricato non costituiscono volume, la superficie lorda dell'interrato non potrà superare il doppio della superficie lorda abitabile o agibile.

Art. 17

(norme relative alle zone B3)

* soppresso da variante strutturale 2006,*

Art. 18

(norme relative alle zone B4)

Il perimetro delle zone B4 comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti radi e saturi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle tavole di P.R.G. e nell'art. 27 delle presenti norme.

In riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 LR 56.77 e successive modifiche, che si intendono qui interamente richiamate i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. * *soppresso da variante*

1998 * Alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari esistenti al 31/12/05 è consentito, anche in più interventi successivi, un incremento di superficie utile lorda (Sul) fino a mq. 20 ciascuna anche in eccedenza all'If ma nel rispetto degli altri indici urbanistici di zona;

- 3) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso di zona, finalizzati alla sistemazione di aree per verde o parcheggi privati della zona;
- 4) interventi di demolizione e ricostruzione o di costruzione di aree libere finalizzati a completare e/o ripristinare il tessuto edilizio proprio della zona.

Gli interventi saranno attuati con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire secondo i disposti del DPR 380/01.

Al momento della richiesta di permesso di costruire ** l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere all'applicazione dell'art. 7 L. 10/77, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il richiedente un rapporto di natura contrattuale;

c) * soppresso da variante strutturale 2006 *

Indici urbanistici

If = 1 mc/mq

Rc = 35 % mq/mq

Dc = 1/2 fabbricato con minimo 5m

Ds = m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7

= m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00

= m 10,00 per strade di tipo C o di larghezza superiore a m 15,00 e comunque al di fuori della delimitazione del centro abitato ex D.Lgs 285/92

Df= m 10

H = m 8,50

Np = 2 residenziali + 1 accessorio

Distanza tra pareti finestrate m 10 ex D.M. 1444/68

Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati.

Fermo restando che le parti entro terra del fabbricato non costituiscono volume, la superficie lorda dell'interrato non potrà superare il doppio della superficie lorda abitabile o agibile.

Disposizioni particolari:

-Zona B4 1 (area Via Bosani)

Valgono tutte le disposizioni previste per la Zona B4 con le seguenti integrazioni/modificazioni:

- 1.L'area è assoggettata a P. di C. convenzionato esteso anche alla parte di zona "G" cartograficamente indicata.
- 2.Il P. di C. convenzionato dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree individuate nella Zona "G".
- 3.If = 0,96 mc/mq di area B4

Zona B4 (frazione Bettole). L'attuazione di nuovi interventi edificatori in Frazione Bettole deve essere, in ogni caso, subordinata all'effettiva realizzazione della rete fognaria prevista

Art.19
(norme relative alle zone C)

Il perimetro della zona C comprende:

- parti del territorio oggetto di S.U.E. ancora vigenti;
- parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, edificate in minima parte o del tutto libere, già previste dal PRG 1990 o così destinate dalla presente variante e ancora da attuare: queste riportano una sigla identificativa cui sono riferite le specifiche prescrizioni riportate nella relativa scheda allegata alle presenti Nd'A.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle tavole di P.R.G. e nell'art. 27 delle presenti norme.

In riferimento alle definizioni di cui all'art.13LR 56/77 e successive modifiche, che si intendono qui interamente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (per i fabbricati esistenti entro le zone C e che si intendono mantenere: la relativa quantità edificata si intende da dedurre dal totale ammissibile);

2) interventi diversi da quanto sub 1 sugli immobili esistenti e mantenuti e interventi di costruzione di aree libere, finalizzati a utilizzare la zona a scopo residenziale.

Gli interventi sono attuati con i seguenti modi di intervento:

- con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire secondo i disposti del DPR 380/01 per gli interventi riferiti al punto 1;
- tramite S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) di iniziativa pubblica o privata per gli interventi di nuova costruzione riferiti al p.to 2.

Salvo diverse indicazioni contenute nelle schede allegata alle presenti Nd'A. riferite alla singola zona:

a - potranno essere proposti SUE estesi a sole quote parti delle intere zone C, purché la posizione dell'area interessata ed il progetto di urbanizzazione non compromettano la possibilità di un successivo, ma razionale, utilizzo delle aree residue;

b – (*) comma stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**

c - le convenzioni stipulate per l'attuazione degli interventi previsti nelle zone C dovranno contenere clausole esplicite che condizionino la realizzazione degli interventi strutturali alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste entro il PEC e – ove ricorra la casistica per esplicito richiamo nella scheda relativa – delle opere di urbanizzazione esterne ma ad esso indispensabilmente funzionali.

Indici urbanistici per la redazione di strumenti urbanistici esecutivi e la richiesta di permesso di costruire:

(*)stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**

It = 0,6 mc/mq (strumenti urbanistici esecutivi, intervento convenzionato)

Rc = 35 % mq/mq

Dc = 1/2 fabbricato con minimo 5m

Ds = 10 m.

Df = 10 m. o fabbricato più alto

H = 8,50 m.

Np = 2 residenziali + 1 accessorio

Distanza tra pareti finestrate m 10 aumentata all'altezza del fabbricato più alto ex D.M. 1444/68

Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati.

Qualora al piano terra vengano previsti esercizi commerciali o pubblici è consentita l'edificazione di 3 piani fuori terra con altezza max = mt. 10,50.

Fermo restando che le parti entro terra del fabbricato non costituiscono volume, la superficie lorda dell'interrato non potrà superare il doppio della superficie lorda abitabile o agibile.

In tutte le zone C:

- salvo diverso avviso espresso dalla A.C. in sede di esame delle proposte, tutta la viabilità prevista entro i PEC dovrà essere dotata di pista ciclabile;

- ove non motivato dalla conformazione naturale del suolo o da preesistenti strutture, la viabilità interna ai PEC dovrà avere andamento rettilineo e prevedere incroci ad angolo retto;

In allegato alle presenti Nd'A sono riportate le schede contenenti i dati quantitativi e le prescrizioni relative alle zone C, tutte assoggettate a S.U.E.

I servizi pubblici previsti nelle zone C sottoposte a SUE dovranno essere reperiti nella misura dimensionalmente stabilita nelle schede relative ai singoli ambiti, contenute nell'Allegato A, riportato al termine delle presenti Norme di Attuazione. Vista la necessità di sopperire a carenze pregresse e diffuse in tutto il centro abitato, gli spazi a servizi pubblici dovranno essere dislocati, all'interno dei singoli SUE, in posizione limitrofa alle aree residenziali adiacenti, così da poter essere funzionali anche alle restanti porzioni dell'abitato. Non è ammesso il ricorso alla monetizzazione. Per il SUE relativo alla zona C1b si applica invece quanto stabilito nella relativa Scheda d'area.

Art. 20
(norme relative alle zone D1)

Il perimetro delle zone D1 comprende le parti del territorio destinate a insediamenti produttivi che completano quelli esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle tavole del P.R.G. e nell'art. 31 delle presenti norme.

In riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 LR 56/77 e successive modifiche che si intendono qui interamente richiamate i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili; allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di ristrutturazione ed ampliamento;
- 3) interventi di demolizione e ricostruzione;
- 4) interventi di nuova costruzione.

- (***)**comma stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**

Gli interventi sub 3) e sub 4) saranno attuati tramite SUE negli ambiti D1a Boero e D1d Morteo, come perimetrati in cartografia; la zona D1c ex standard è sottoposta a PIP; per la zona D1b è previsto il ricorso a permesso di costruire convenzionato

Gli interventi sub 1) e 2) e quelli sub 3) e 4), se non individuati come da comma precedente, saranno attuati con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire.

Anche ove previsto l'intervento diretto, al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà tuttavia subordinare il rilascio dello stesso alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 LR 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il richiedente un rapporto di natura contrattuale.

Indici urbanistici

Rc = 50% mq/mq (*****stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**)

Ut = 60% mq/mq

Dc = 1/2 fabbricato con minimo 5m

Ds = 10 m fatte salve maggiori distanze cartograficamente definite

Df = 10 m. o fabbricato più alto

H = 15 m

Per particolari esigenze produttive o costruttive, su parere conforme della C.E., mt 18.

Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati.

A completamento della quota di standard urbanistici ex art. 21 LR 56/77 cartograficamente definiti a copertura del fabbisogno pregresso, ogni intervento dovrà individuare entro il lotto l'intera quota di standard urbanistici dovuti in rapporto alla destinazione d'uso produttiva o commerciale ovvero provvedere alla sua monetizzazione.

Ai fini di garantire un corretto inserimento ambientale nel contesto e di migliorare la qualità edilizie e paesistica:

-le aree libere attorno agli edifici produttivi esistenti devono essere, per quanto compatibile con le esigenze di spazio delle varie unità produttive, piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di Piano con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, sia con funzioni di mitigazione e di protezione antinquinamento;

- in ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione, nelle aree di nuovo impianto come nelle aree riconfermate e non ancora attuate, dovrà essere opportunamente valutato in maniera da consentire anche un corretto inserimento nel contesto paesaggistico nel quale si colloca; in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree - anche di alto fusto - ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e di protezione antinquinamento; 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.

Per quanto alla fascia di rispetto del rio Gnavole (art. 29 della L.R. 56/77): per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non diversamente localizzabili, vale quanto

indicato all'art. 31 della L.R. 56/77; l'adeguamento della rete di drenaggio superficiale non potrà in nessun caso far ricorso a coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione; le opere di attraversamento stradale del Rio Gnavole dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso verificata con calcoli idraulici non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; non sono ammesse occlusioni, anche parziali, del Rio Gnavole incluse le zone di testata tramite riporti vari Nel caso di arginature e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Nelle fasce cuscinetto cartograficamente indicate valgono le limitazioni edificatorie prescritte dal Piano di Zonizzazione acustica approvato con DCC n.41 del 4.11.2005.

Nel complesso di aree a destinazione produttiva esistenti e previste in fregio alla ex S.S.bis dei Giovi è presente una industria classificata a rischio di incidente rilevante (soggetta a relazione) **soggetta agli obblighi di cui agli artt. 6 e 7 del D.Lgs 334/1999**, – Industria Poliresin S.r.l. – che corrisponde alla intera zona D1.b, pertanto

- nella zona D1 corrispondente allo stabilimento "Attiva"
- nella zona D1a - Boero

che risultano attigue e confinanti con essa:

- non è ammesso l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante classificati come tali ai sensi del decreto legislativo 17 agosto 1999 n.° 334 "Attuazione della direttiva 96/82CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose".
- in caso di insediamento di nuova attività industriale che implichi interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione o in caso di ampliamenti dell'esistente superiori al 20% della esistente S.C., si richiede la preliminare acquisizione di una relazione tecnica integrativa che contenga le informazioni di cui all'Allegato 7.1 del D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" finalizzata a garantire la compatibilità territoriale dell'attività industriale sia con la zona D1b ove è ubicata la sopra menzionata industria a rischio sia - per la sola D1.a - con l'adiacente nuova area commerciale **D2b – parco commerciale**.
- la relazione tecnica integrativa dovrà garantire che la progettazione degli impianti e la loro ottimale sistemazione avvenga in modo tale da: minimizzare gli eventuali rischi verso l'esterno e da consentire la messa in atto di misure di sicurezza adeguate a contrastare possibili incidenti in direzione della zona D1b e in direzione della nuova area commerciale **D2b – parco commerciale**.

A titolo cautelativo le porzioni ricadenti all'interno delle aree di danno, relative allo stabilimento POLIRESIN, come rappresentate sulle tavole costitutive dell'elaborato tecnico RIR, non potranno essere ulteriormente edificate

In allegato alle presenti Nd'A sono riportate le schede contenenti i dati quantitativi e le prescrizioni relative a ciascuna zona D1 assoggettata a S.U.E. o permesso di costruire convenzionato.

Al momento dell'approvazione del Piano Territoriale Regionale, al presente adottato con D.G.R. 16 dicembre 2008, n. 16-10273, dovranno essere, nello specifico, osservati i disposti del comma 7 dell'art. 21 delle NdA del P.T.R., secondo cui: I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA) di cui al D.Lgs n. 112/98 ed all'art. 3 della L.R. 34/2004 creando le condizioni per un'ecoeficienza del sistema produttivo regionale." Di conseguenza dovranno essere applicate le indicazioni fornite dalle Linee guida per le Aree Ecologicamente Attrezzate, pubblicate sul supplemento al B.U. n. 31 del 6 agosto 2009."

Art. 20 bis

(norme particolari per la zona D1 "Attiva" e D1a - Boero)

L'edificazione nella zona D1 "Attiva" dovrà essere rispettosa della preesistente architettura industriale realizzata dall'arch. Prof. Viganò che già nel 1966 tutelava e salvaguardava il corretto inserimento nel paesaggio mediante la realizzazione di volumi alternati ad altezze variabili con pareti parzialmente vetrate a contrassegnare un continuum "interno - esterno" del paesaggio .

Alcuni temi ricorrenti dell'architettura di Viganò potranno essere ripresi attraverso l'utilizzo di gamme cromatiche differenti che andranno così a definire un ulteriore valore architettonico paesaggistico significativo di quest'area marginale al territorio comunale .

La convenzione a corredo del PEC attuativo della zona D1a dovrà prevedere essenzialmente :

1) Le modalità di realizzazione e/o rettifica e/o sistemazione della strada a servizio dell'area D1b di proprietà della Poliresin s.r.l. Al riguardo è necessario che gli interventi siano programmati con una progettazione che preveda di rendere più sicura la mobilità dei mezzi contenenti sostanze pericolose in ingresso ed uscita dall'area D1b di proprietà della Soc. Poliresin srl senza interazioni con altri impianti non soggetti a rischio, nonché permettere l'arrivo dei mezzi di soccorso in caso di incidente. La larghezza della strada non dovrà essere inferiore a quelle minime previste per legge.

2) Le infrastrutture a carico del proponente (opere di urbanizzazione di vario tipo, secondo quanto oltre specificato nel dettaglio), da attuare immediatamente, nonché quelle che potranno essere differite e condizionate all'attivazione della nuova adiacente area commerciale D2.

La risoluzione planivolumetrica del PEC attuativo della zona D1a dovrà prevedere una disposizione dei nuovi interventi (nuove costruzioni e/o eventuali ampliamenti) a barriera nei confronti dell'esterno, con sviluppi per lo più ortogonali rispetto alla viabilità della Ex S.S. n.° 35 bis dei Giovi e dovrà anche prevedere opportune cortine e barriere a verde a confine tra le proprietà.

L'intera area dovrà essere servita da una viabilità esterna, di larghezza ml. 6,00 escluso banchine, diversificata rispetto alla viabilità principale, diramata dalla rotonda

posta al confine con il territorio del Comune di Boscomarengo e disposta parallelamente all'attuale ex SS. 35 bis dei Giovi, in modo da collegare esclusivamente la zona in esame senza interferire in alcun modo con la viabilità di scorrimento diretta alla contigua zona a destinazione commerciale.

Il progetto di PEC dovrà essere corredato dal progetto esecutivo e relativi dettagli tecnici e dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e la cessione delle aree ritenute indispensabili per la attuazione dell'intervento, anche esterne all'area cartograficamente individuata; la loro realizzazione e collegamento con le reti infrastrutturali esistenti sarà prevista in modo contestuale alla realizzazione degli interventi strutturali, a cura e spese del proponente e senza alcun onere a carico del Comune

Il progetto di PEC dovrà prevedere:

- *che le aree non edificate o infrastrutturate siano sistemate a verde con la messa dimora di alberi di speci arboree ed arbustive rigorosamente autoctone, tipiche della vegetazione locale;*
- *che le aree per parcheggi pubblici e privati siano dotate di sistemi di pavimentazione semipermeabile (utilizzo di autobloccanti, asfalti permeabili a grana media) e siano previste idonee vasche di prima pioggia dimensionate in funzione della capacità di raccolta delle acque superficiali dei parcheggi al fine di favorire lo smaltimento in loco attraverso l'infiltrazione naturale nel terreno, con lo scopo di alimentare le falde qualora ne risulti la possibilità.*

Per il rio Lovassina è fissata una fascia di rispetto di m 150 (maggiore del minimo di m 100) ex art. 29 della L.R. 56/77, coincidente quindi con la fascia di rispetto ex art.142 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio): la fascia di rispetto ai sensi della LR 56/77 è inedificabile; la fascia di rispetto imposta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 comporta l'assoggettamento degli interventi ricadenti al suo interno al nulla osta della competente struttura preposta alla tutela dei Beni Ambientali.

Art. 20 ter

(norme particolari per la zona D1b - Poliresin)

L'area è identificata con i seguenti estremi catastali: N.C.T. di Alessandri Foglio n.°9 Mappale n.°48 e risulta di proprietà della Poliresin. S.r.l. che è classificata come azienda a rischio di incidente rilevante (soggetta a relazione) **soggetta agli obblighi di cui agli artt. 6 e 7 del D.Lgs 334/1999** "Attuazione della direttiva 96/82CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose" All'interno dell'area è previsto il mantenimento della destinazione d'uso produttivo-industriale. L'attività insediata è azienda a rischio oggetto di piano di bonifica ex art.14 D.M. 471/99.

Gli interventi di nuova costruzione , gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione e gli ampliamenti superiori al 20% della superficie coperta esistente saranno attuati con permesso di costruire convenzionato (Comma 5 Art. 49 I.R. 56/77 e s.m.i).

Sull'area non sono consentite modifiche planivolumetriche e tecnologiche e/o nuovi interventi edificatori che rappresentino situazioni di incompatibilità territoriale e ambientale con l'applicazione dei criteri contenuti nel D.M. 09.05.2001. L'incidenza del rischio ambientale deve rimanere limitata e controllata all'interno dell'area di proprietà e comunque compatibile con la zona D1a e D2 .

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ampliamento ammissibili in base alle norme delle zone D1si richiede la preliminare acquisizione di una relazione tecnica integrativa che contenga le informazioni di cui all'Allegato 7.1 del D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" finalizzata a garantire la compatibilità territoriale dell'attività industriale con la zona D1a, con la zona D2e, con la zona D1 "Attiva" e con la nuova area commerciale – **D2b – parco commerciale**.

L'area dovrà essere opportunamente recintata e dovranno essere utilizzate idonee schermature a verde al fine di mitigare l'impatto ambientale.

Gli interventi ammissibili dovranno essere previsti a barriera nei confronti dell'esterno con sviluppi per lo più ortogonali rispetto alla viabilità della Ex S.S. n.° 35 bis dei Giovi e progettati in modo da:

- minimizzare gli eventuali rischi verso l'esterno;
- consentire la messa in atto di misure di sicurezza adeguate a contrastare possibili incidenti in direzione delle zone D1a, D2e, D1 "Attiva", e in direzione della nuova area commerciale – **D2b – parco commerciale**.

Si ribadisce pertanto la necessità della puntuale osservanza di tutte le ulteriori indicazioni prescrittive derivanti dall'elaborato tecnico RIR ed allegata cartografia, costituente parte integrante della presente variante.

La convenzione di cui al secondo comma di questo articolo dovrà prevedere le modalità e le condizioni per consentire la realizzazione delle infrastrutture viabili ed a rete poste a carico del soggetto attuatore della zona D1a in base ai disposti del precedente art. 20 bis.

Detta convenzione dovrà essere corredata dal progetto esecutivo e relativi dettagli tecnici e dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e la cessione delle aree ritenute indispensabili per la attuazione dell'intervento, anche esterne all'area cartograficamente individuata; la loro realizzazione e collegamento con le reti infrastrutturali esistenti sarà prevista in modo contestuale alla realizzazione degli interventi strutturali, a cura e spese del proponente e senza alcun onere a carico del Comune

Art. 21

Norme relative alle zone D2c e D2d

Il perimetro della zona D2 comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti commerciali.

Le destinazioni d'uso sono specificate nelle tavole di P.R.G. e nell'art. 33 delle presenti norme.

In riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 LR 56/77 e s.m., che si intendono qui interamente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili; allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di ristrutturazione ed ampliamento;
- 3) interventi di demolizione e ricostruzione
- 4) interventi di nuova costruzione;

Gli interventi sub 3) e sub 4) saranno attuati tramite SUE negli ambiti D2c e D2d come perimetrati in cartografia sulla tavola 3A in scala 1: 2.000

Gli interventi sub 1) e 2) (*****stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.**), saranno attuati con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire.

Per la zona D2c Valle si applicano le disposizioni ed i parametri fissati nel "P.E.C. Valle" approvato dal Comune con D.C.C. n. 3 del 11/1/2008. I confini esatti dell'area D2c risultano raffigurati in cartografia sulla tavola 3A in scala 1:2.000.

Anche ove previsto l'intervento diretto, al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio del permesso di costruire alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 LR 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere all'applicazione dell'art. 7 L. 10/77, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il richiedente un rapporto di natura contrattuale.

Indici urbanistici:

Rc	= 50% mq/mq (riferito alla Sf per gli interventi soggetti a SUE)
Ut	= 60%
Dc	= 1/2 fabbricato con minimo 5m
Ds	= 10 m fatte salve maggiori distanze cartograficamente definite
Df	= 10,00 ml.
H	= 10 m con esclusione delle strutture tecnologiche
Distanza minima tra edifici residenziali ed edifici commerciali	= 10 m

Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati.

Gli standards urbanistici devono essere interamente reperiti entro ciascuna delle zone D2 all'atto della proposta di SUE o di richiesta di permesso di costruire anche per interventi di ristrutturazione che comportino ampliamento delle quantità edilizie esistenti.

In ogni caso devono essere considerate inedificabili ed utilizzabili solo per la creazione di spazi a verde e a parcheggi, pubblici e/o privati, tutte le porzioni rientranti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria relativa al Terzo Valico (Cfr. art. 49bis). Per quanto concerne la fascia di rispetto relativa al limitrofo aeroporto di Novi Ligure, in merito alle specifiche limitazioni edificatorie esistenti, si rimanda alle restrizioni stabilite nei provvedimenti ministeriali citati all'art. 43 delle presenti N.d.A., con particolare attenzione per la porzione definita "zona libera da ostacoli" nel cono di atterraggio dello stesso aeroporto.

Per la quantificazione degli standard si applica comunque l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. 563-13414/99 **e s.m.i.**, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) e 2° comma dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99 (dotazione minima pari al maggiore tra quelli previsti tra il 100% della superficie lorda di pavimento e quanto derivante dall'applicazione dei criteri in attuazione delle L.R. 28/99) : lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura di almeno il 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. 563-13414/99 **e s.m.i.**

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 n. 122.

Subordinatamente alle limitazioni vincolistiche correlate alle prima citate fasce di rispetto relative al Terzo Valico ed al limitrofo aeroporto di Novi Ligure i parcheggi potranno essere realizzati anche a più piani entro e fuori terra nonché a raso. La superficie minima da destinare a parcheggio non dovrà in ogni caso essere inferiore a quanto previsto dall'art. 25 2°-3° comma DCR 29 Ottobre 1999 n° 563-13414 e s.m.i. (DCR 24.03.2006 n° 59-10831).

Sono ammessi anche gli interventi assentibili ai sensi della L.R. 29.4.2003 n.9 recante "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

In allegato alle presenti Nd'A sono riportate le schede contenenti i dati quantitativi e le prescrizioni relative a ciascuna zona D2 assoggettata a S.U.E. (*****stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**)

Art. 21 bis

(norme relative alla zona D2 – Valle)

* soppresso e accorpato ad art. 21 *

Art. 21 ter

(norme particolari per la zona D2b - parco commerciale)

PREMESSA - Prescrizione vincolante per la zona D2b -

L'attivazione dell'iniziativa commerciale prevista sull'area D2b è tassativamente subordinata all'assolvimento degli adempimenti operativi e finanziari stabiliti dalla provincia di Alessandria mediante D.G.P. n. 478 del 18-9-2003 .le suddette condizioni , da rispettare in via obbligatoria , risultano esposte in dettaglio al punto 2, lettere a), b),c),d),e) ed f) , del dispositivo della predetta deliberazione n. 478 del 18-9-2003 .

L'Area di D2b localizzata lungo la Ex SS. N.° 35bis dei Giovi in Direzione Alessandria e contraddistinta da apposita simbologia sulla tavola 3C - Previsioni urbanistiche in scala 1:2000 e 2B Bis – Tavola di piano in scala 1:5000, è destinata ad attività commerciali e servizi di supporto.

Sull'area D2b sono ammessi interventi di nuova edificazione da attuarsi tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) nel rispetto dei parametri di zona nonché di quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.

La destinazione d'uso propria è perciò quella commerciale. Sono ammesse attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso sia nei settori alimentari che extraalimentari con i relativi spazi di servizio e di supporto ed i relativi uffici, magazzini e depositi, mense, bar e ristoranti e altri servizi integrati e connessi con l'attività primaria commerciale (*****stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**)

Sono inoltre ammesse, nel limite massimo del 30% della superficie lorda complessiva, attività di carattere ricettivo, ricreativo e terziario quali alberghi, motels, bar, ristoranti, trattorie, sale da gioco e da ritrovo, cinema, teatri, centri congressuali ed espositivi, locali da spettacolo, banche ed agenzie turistiche, immobiliari ed uffici per attività finanziari ed amministrative. Tali usi sono riferiti sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizi, di supporto nonché uffici complementari e spazi tecnici.

Lo strumento urbanistico dovrà essere unico esteso all'intera area indicata nella Tavola di Variante di Piano regolatore Generale ed interessare le due porzioni adiacenti alla S.S. n.° 35 Bis dei Giovi.

(*stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**

"La realizzazione degli interventi dovrà rispettare i seguenti parametri:

Superficie territoriale	mq. 323. 755
Superficie minima di intervento	l'intera area perimetrata compresa la parte oltre strada relativa alla viabilità di accesso
Superficie fondiaria (S.T. - Strade - Parcheggi pubblici - Aree verdi e Servizi).	
Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
Altezza massima degli edifici (H)	10,00 ml escluse eventuali sovrastutture tecniche. H max relativa <u>esclusivamente</u> a struttura ricettiva: ml 18,00
Distanza dai confini	1\2 H con un minimo di ml. 5,00 o in aderenza previo accordo con confinante
Distanza dalle strade	40,00 ml dalla ex SS. 35bis dei Giovi 10.00ml da strade principali interne
Distanza tra pareti finestrate	10,00 ml
Utilizzazione territoriale (Ut)	0,60 mq/mq

Superficie di vendita complessiva max	mq. 60.000
Superficie lorda di pavimento max	mq. 194.253.
di cui per attività commerciali max 70%	mq. 135.977.
di cui per attività di carattere ricreativo, turistico ricettivo, cinema centri congressuali max 30%	mq. 58.276.

Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati.

All'interno dell'area è consentita la realizzazione di un'area per carburante con relative aree di manovra degli autoveicoli. E' ammessa la presenza di locali per officina, lavaggio auto, bar, uffici la commercializzazione dei generi di cui all'articolo 4, lettera e), D. Lgs. 31/03/1998 n. 114. La posizione dell'impianto dovrà essere sicura rispetto ai limitrofi insediamenti produttivi **in particolare tenendo conto della prossimità dell'industria a**

rischio di incidente rilevante Poliresin, regolamentata dall'art. 20 ter delle presenti Norme di Attuazione, con riferimento alle risultanze emergenti dall'elaborato tecnico RIR ed allegata cartografia, che costituisce parte integrante della presente Variante.

Si applica comunque l'art. 25 relativo al fabbisogno di parcheggi e standard per gli insediamenti commerciali della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i., come modificato dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, punto 3) e secondo comma dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, come sostituito dalla L.R. 28/1999 (dotazione minima pari al maggiore tra quelli previsti tra il 100% della superficie lorda di pavimento e quanto derivante dall'applicazione dei criteri in attuazione della L.R. 28/99): lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura di almeno il 50% di fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuta dall'applicazione della tabella di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

La quota di posti a parcheggio privato e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della Legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 Legge 24/03/1989, n. 122. I parcheggi potranno essere realizzati anche a più piani, entro e fuori terra nonché a raso. La superficie minima da destinare a parcheggio non dovrà in ogni caso essere inferiore a quanto previsto dall'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

Le aree per servizi dovranno essere dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo le modalità da stabilire nella convenzione edilizia allegata al PEC.

Per aree per servizi si intendono principalmente quelle riferite a:

- Parcheggi attrezzati pubblici o ad uso pubblico compresi spazi di manovra
- Spazi di viabilità primaria e secondaria pubblici o ad uso pubblico.
- Aree a verde pubblico o ad uso pubblico (almeno il 10% della superficie di intervento dedotto le strade pubbliche, da localizzarsi preferibilmente lungo le strade medesime).

Il Progetto di piano esecutivo convenzionato dovrà essere accompagnato da una valutazione di impatto ambientale riferita all'intera area di intervento in attuazione di quanto previsto dalla L.R. n.° 40/98 con particolare riferimento all'impatto sulla viabilità, sull'inquinamento acustico, atmosferico e sull'ambiente inteso come area vasta. A tal fine valgono le prescrizioni di cui all'art. 27 punto 4 della deliberazione del Consiglio Regionale 29 Ottobre 1999 n.° 563-13414 e s.m.i..

Il progetto di Piano esecutivo dovrà minimizzare il contatto tra le persone presenti nel centro commerciale ed una eventuale nube tossica originata dalle aziende limitrofe e dovrà assicurare un'adeguata protezione alle stesse persone in caso di rilascio fumi o presenza di irraggiamento termico. All'interno del centro commerciale una idonea cartellonistica dovrà informare sulla natura delle aziende limitrofe e sui comportamenti da tenere in caso di emergenza.

L'accesso veicolare principale sulla Ex Strada statale n.° 35 bis dei Giovi risulterà unico per l'intera area di intervento salvo eccezioni per motivi di sicurezza di flussi in ingresso ed uscita per cui dovranno essere previsti idonei sistemi alternativi di viabilità secondaria necessaria anche per i mezzi di soccorso. A tal fine dovrà essere prevista un'ulteriore viabilità di supporto per i mezzi di soccorso che collega la parte terminale dell'area con la viabilità minore già esistente a servizio degli insediamenti minori sparsi. Tale previsione riguarda principalmente l'esecuzione di una strada di servizio di larghezza ml. 6,00 + banchine che diramandosi dal retro dell'area permetta il collegamento con la viabilità principale in prossimità dello svincolo posto a ridosso del sottopasso autostradale. Tutta la viabilità di accesso/fuga della zona commerciale dovrà essere indipendente dalle vie di accesso ai limitrofi insediamenti produttivi.

L'area è soggetta alla realizzazione contemporaneamente alle costruzioni e a cura e spese del lottizzante e senza alcun onere a carico del Comune, del collegamento delle reti infrastrutturali e di urbanizzazione con quelle già esistenti. Tali opere devono essere obbligatoriamente già previste all'interno del Piano esecutivo convenzionato tramite progetto esecutivo con dettagli tecnici tali da assicurare efficienza di funzionamento.

Le aree non edificate o infrastrutturate dovranno essere sistemate a verde con la messa dimora di alberi di specie arborea ed arbustiva rigorosamente autoctone tipiche della vegetazione locale.

In sede di convenzione edilizia deve essere previsto una normativa con idoneo piano di emergenza.

Le aree per parcheggi pubblici e privati devono essere dotate di sistemi di pavimentazione semipermeabile (utilizzo di autobloccanti, asfalti permeabili a grana media) e devono essere previste idonee vasche di prima pioggia dimensionate in funzione della capacità di raccolta delle acque superficiali dei parcheggi al fine di favorire lo smaltimento in loco attraverso l'infiltrazione naturale nel terreno con lo scopo di alimentare le falde qualora ne risulti la possibilità.

Sono obbligatorie in fase di progetto del PEC, specifiche indagini geognostiche, in osservanza al D.M. 11/03/88, per accertare natura e profondità del substrato, e verificare i parametri geotecnici del terreno di fondazione. In particolare si dovrà porre attenzione al corretto disciplinamento delle acque meteoriche, di gronda e scarico dei fabbricati.

Devono altresì essere verificati i seguenti aspetti geomorfologici e idrologici:

Dimensionamento del bacino imbrifero del corso d'acqua.

Calcolo delle probabili portate di piena

Calcolo delle portate di piena alla sezione di chiusura e cioè calcolo della portata defluente nel corso d'acqua con i tempi di non ritorno.

La realizzazione delle opere previste in PEC è altresì subordinata all'esecuzione diretta o al pagamento degli oneri riferiti alle opere di urbanizzazione indotta da definirsi comunque in sede di stipula della convenzione.

L'accoglimento e l'approvazione del P.E.C. è infatti subordinato alla previsione della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione che l'Amministrazione valuterà indispensabili per la realizzazione dell'intervento con riferimento a:

- impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale.
- previsioni di viabilità di accesso a scala interurbana (ampliamento e rettifica a ml. 22,00 dell'attuale sede della ex S.S. n.° 35 bis dei Giovi così come riportato cartograficamente sulla tavola n.° 2B Bis previsioni urbanistiche – vedasi Decreto 05 Novembre 2001) con riferimento ad una attenta verifica dell'impatto ambientale indotto dal nuovo insediamento sul sistema del traffico esistente ed in progetto.
- In particolare la realizzazione della nuova viabilità connessa con l'attuazione del centro commerciale deve altresì prevedere in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 20 bis delle presenti N.T.A. anche un tracciato differenziato di accesso alla Zona D1a) nonchè rotonde di svincolo con innesto delle strade laterali alle corsie principali di smaltimento del traffico proveniente dai vari centri rurali presenti in zona stante l'impossibilità di svolta in direzione opposta determinata dal nuovo asse viario della Ex S.S. n.° 35 bis dei Giovi. Il tutto come riportato sulla planimetria generale di variante Tavola n.° **2A** previsioni urbanistiche in scala 1:5000. La realizzazione di tali interventi dovrà essere soggetta a preventivi accordi tecnico amministrativi normati da apposita convenzione o da atto di impegno a realizzare le opere medesime. Gli interventi rientrano tra quelli previsti dall'art. 27 della D.C.R. 29.10.1999 n.° 563-13414 **e s.m.i.**
- Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla riqualificazione dell'identità urbana con particolare riferimento all'arredo urbano e alla formazione di parcheggi.

Nell'ambito del PEC le aree destinate alla viabilità sia interna che esterna non devono essere computate ai fini del soddisfacimento degli standards.

All'interno del PEC gli accessi alle singole aree ed i comparti nel loro insieme devono essere razionalizzati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e delle eventuali manovre di svolta in modo da impedire l'immissione diretta sulla viabilità di primo e secondo livello.

Tra gli interventi edilizi ammessi, oltre alla nuova costruzione, è inclusa la demolizione dell'esistente fabbricato a destinazione commerciale .

In assenza di Strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo delle strutture già esistenti.

Per il rio Lovassina è fissata una fascia di rispetto di m 150 (maggiore del minimo di m 100) ex art. 29 della L.R. 56/77, coincidente quindi con la fascia di rispetto ex art.142 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio): la fascia di rispetto ai sensi della LR 56/77 è inedificabile; la fascia di rispetto imposta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 comporta l'assoggettamento degli interventi ricadenti al suo interno al nulla osta della competente struttura preposta alla tutela dei Beni Ambientali.

Ai sensi dell'8° comma dell'art. 26 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i.. l'insediamento di attività commerciali con superficie lorda di pavimento superiore ai 8.000 mq. è altresì subordinata a preventiva autorizzazione regionale, Inoltre l'intervento risulta sottoposto a

fase di verifica della procedura di V.I.A. ai sensi della L.R. n.° 40/98 in quanto centro commerciale avente determinate caratteristiche dimensionali. All'interno della procedura di verifica di compatibilità ambientale dovrà essere nello specifico considerata la problematicità della vicinanza dell'industria a rischio di incidente rilevante, ubicata nella limitrofa area produttiva D1b.

In particolare nell'area perimetrata di tipo D2b è prevista una localizzazione di tipo L2.

Poiché gli interventi previsti nell'area D2b si configurano come "Edifici ed Opere Rilevanti" così come elencate al p.to 2.f dell'allegato A alla DGR 64-11402 del 23.12.2003 in attuazione dell'art.2 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003 e sono quindi considerate opere che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso per effetto di eventi sismici. (*****stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**)

Art. 21 quater
(norme particolari per le zone D2a e D2e - impresa ortofloricola)

La destinazione d'uso prevista nelle due aree risulta: terziario finalizzato alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli, garantendo la permanenza e sviluppo di aziende ortofloricole esistenti o di nuovo impianto, consentendo loro la commercializzazione di produzioni sia proprie sia non coltivate sul posto.

Poiché **per tali aree è previsto un utilizzo specifico da parte di imprese ortofloricole**, non è ammesso un esclusivo uso commerciale; tale uso è limitato **alla realizzazione di un esercizio di vicinato con** superficie di vendita di 150 mq massimi per azienda e dovranno essere comunque previsti i parcheggi pubblici in misura minima del 100% della superficie di vendita effettivamente realizzata.

La destinazione d'uso sopra stabilita costituisce una previsione strutturale di Variante, non modificabile mediante successive Varianti di iniziativa comunale.

Ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici, si precisa che le serre costituiscono superficie coperta.

Indici urbanistici:

Rc 50 % mq/mq **per serre**

Dc 5 ml

L'altezza massima è limitata a m 8,00 misurata al colmo o al punto più alto dei fabbricati

Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati.

Disposizioni per la viabilità, in osservanza dei dettami dell'art. 28 della L.R. 56/1977 e s.m.i. l'attivazione dell'esercizio commerciale di vicinato (150 mq di superficie di vendita) previsto all'interno di ciascuna delle zone D2e e D2a si intende subordinata alla realizzazione di un accesso indiretto rispettivamente,

- **per la zona D2e, tramite la via Emilia, ovvero, in alternativa, mediante creazione di apposita corsia di decelerazione con impossibilità di svolta a sinistra;**
- **per l'area D2a, tramite la viabilità secondaria costituita dalla strada rio Lovassina.**

Al momento della realizzazione delle due rotatorie in progetto, indicate sulla cartografia di Variante in prossimità delle due zone, dovranno essere previste idonee diramazioni in direzione delle due aree in questione.

Art. 22

(norme relative alla zona E)

Il perimetro della zona E comprende le parti del territorio destinate all'esercizio delle attività agricole o di attività connesse con l'agricoltura.

Le concessioni per la nuova costruzione di residenze rurali sono rilasciate unicamente ai soggetti di cui all'art. 25, terzo comma, lettere a), b), c), LR 56/77 e successive modifiche. Tutte le altre concessioni o autorizzazioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle tavole del P.R.G. e nell'art. 34 delle presenti norme.

In riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 LR 56/77 e successive modifiche, che si intendono qui interamente richiamate, i tipi d'intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi non devono alterare i volumi delle unità immobiliari esistenti e devono consentire l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione delle superfetazioni.

3) interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Per la realizzazione delle quantità residenziali è ammesso:

- l'utilizzo di volumi non residenziali preesistenti;
- il tamponamento di residui porticati non più riutilizzabili ad uso agricolo;

Alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari esistenti al 31-12-05 è consentito, anche in più interventi successivi, un incremento di superficie utile lorda (Sul) fino a mq. 20 ciascuna. * *

Non è ammessa la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti salvo sia indispensabile al raggiungimento dell'altezza minima abitabile:
non è comunque ammesso un incremento di superficie di calpestio diverso da quanto previsto nel precedente comma.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono inoltre subordinati a che:

- nel caso di intervento comprendente una o più unità abitative e/o costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutti gli edifici che lo compongono;

- vengano abbattuti gli edifici rustici non riutilizzabili né per usi residenziali né per usi agricoli, e venga data adeguata sistemazione all'area;

- le aggiunte volumetriche siano sempre ove possibile collocate in corrispondenza delle aree precedentemente occupate dai fabbricati demoliti;

- la sagoma del volume eventualmente aggiunto sia concessa a quello preesistente in modo che l'intero fabbricato abbia copertura unitaria.

4) Interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso consentite finalizzati al ripristino dell'attività agricola o alla sistemazione a verde;

5) interventi di demolizione e ricostruzione e di costruzione di aree libere.

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire secondo i disposti del DPR 380/01.

Indici urbanistici:

edifici residenziali:

If 0,01 mc/mq con max mc . 1500 per azienda

Rc 0,02 mq/mq

H 7,50 m

edifici per le attività agricole:

Rc 0,03 mq/mq

H 10,00 m. esclusi i volumi tecnici (silos e simili)

Stalle con oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli industriali: Dist. min da edifici esterni all'azienda m 100; Dist. min da edifici residenziali dell'azienda m 15;

Stalle con meno di 30 capi ed allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare: Dist. min da edifici esterni all'azienda m 50; Dist. min da edifici dell'azienda m 10;

tutti i fabbricati:

Dc = 5,00 m

Ds ex art.24, 2° comma DPR 610/96 :

strade di tipo A (autostrade) 60 m

strade di tipo B (extraurbane a carreggiate separate) 40 m

strade di tipo C (extraurbane a carreggiata unica) 30 m

strade di tipo F (strade locali) 20 m

strade vicinali di tipo F 10 m

Dist. mini. di edifici per allevamenti industriali

dai *confini* stradali 100 m

Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati.

Il vincolo di trasferimento della cubatura di cui all'art. 5, comma 7 lettera c) della LR 56/77 e s.m.i. deve essere costituito solo per gli interventi edificatori relativi alla residenza rurale e per la superficie necessaria alla soddisfazione della nuova volumetria da edificare.

Disposizioni particolari – nuclei isolati di tipologia tradizionale

I nuclei isolati caratterizzati dalla tipologia edilizia tradizionale e costituiti da una o più case a corte, benché non individuati cartograficamente come tali, sono assoggettati alla stessa normativa prevista al precedente Art. 15 - Norme relative alle zone A2, e il tipo di intervento ammesso deve essere compreso tra quelli indicati ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) dello stesso articolo.

Disposizioni particolari - manufatti isolati.

La nuova costruzione da parte di richiedenti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di manufatti isolati nel fondo di proprietà o non contigui ai fabbricati principali sede di un' azienda agricola, da destinare a ricovero attrezzi o simili, è ammessa unicamente con i seguenti limiti:

-sup. del fondo non inferiore mq 1000, Sc max mq 20;

-sup. del fondo non inferiore mq 5000, Sc max mq 30;

- l'altezza della costruzione (H) non potrà superare i m. 3.00 e l'altezza netta dovrà essere inferiore a m. 2.70 misurata all'intradosso di un controsoffitto orizzontale o come altezza media ponderale per solai inclinati; l'altezza interna dovrà quindi essere tale da non determinare le caratteristiche di locale abitabile;

- il manufatto dovrà essere con tetto a falde privo di servizi igienici, realizzato o tamponato in muratura di laterizi pieni a vista o in muratura intonacata e tinteggiata in colori propri all'ambiente, dotata di serramenti in legno e manto di copertura in coppi laterizi o coppi in cemento;

- non è ammessa la costruzione a confine e il successivo reciproco accorpamento di manufatti isolati, anche se in parte già esistenti e ricadenti su proprietà diverse.

La realizzazione è comunque subordinata alla presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola o di allevamento e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Art. 22 bis

(aree ed edifici esistenti in zona agricola non necessari alle esigenze agricole)

Di seguito sono elencati aree non utilizzate o utilizzabili ad uso agricolo e gli edifici individuati ai sensi dell'art. 25, 2° comma lettera e) L.R. 56/77 e s.m.i. con le indicazioni per una loro utilizzazione anche per altre destinazioni d'uso.

a1 – stalle Cascina Valentina .

Destinazione d'uso: depositi e magazzini.

Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A come da circolare della Regione Piemonte n. 5/SG/URB del 27.4.84.

L'intervento di cui al comma precedente è consentito a condizione che il fabbricato sia in possesso dei servizi in forma diretta ed autonoma.

a2 – ex cava

Destinazione d'uso: attività di frantumazione dei rifiuti provenienti da demolizioni (cod. CER : 17 01 01; 17 01 02; 17 01 03; 17 01 07 ; 17 02 01; 17 02 02; 17 02 03; 17 05 04; 17 05 08 ; 17 08 02; 17 09 04) con l'installazione dei macchinari necessari; nell'area di lavorazione dovrà essere realizzata una piastra, pavimentata e impermeabile, che eviti qualsiasi rischio di penetrazione nel suolo di materiali e residui di lavorazione; alla cessazione dell'attività l'area dovrà essere rimessa in pristino e piantumata, previa rimozione di tutte le sovrastrutture realizzate.

a3 – Tomato Farm

Destinazione d'uso: attività di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; funzioni compatibili e complementari quali:

- residenza in funzione di custodia limitatamente ad un alloggio per azienda con Sul non superiore a mq. 200;

- uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;

Tipi di intervento consentiti:

- 1) conservazione degli immobili; allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di ristrutturazione ed ampliamento;
- 3) interventi di demolizione e ricostruzione;
- 4) interventi di nuova costruzione.

Gli interventi sub 3) e 4) saranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato

Indici urbanistici:

Rc = 25% mq/mq

Ut = 30% mq/mq

Dc = 1/2 fabbricato con minimo 5m

Ds = 10 m fatte salve maggiori distanze cartograficamente definite

Df = 10 m. o fabbricato più alto

H = 10 m (derogabile fino a 18 m per particolari esigenze produttive e/o impiantistiche, su parere conforme della C.E.)

Art. 22 ter
(Aree di cava)

Le aree di cava indicate in cartografia sono già autorizzate con proprio autonomo provvedimento che contiene le prescrizioni – cui si rimanda esplicitamente come parte integrante delle presenti Ntd'A – da osservare sia in fase di loro coltivazione sia alla cessazione della attività estrattiva, segnatamente per quanto riguarda il ripristino dei siti.

Art. 23
(norme relative alle zone F)
soppresso nell'iter di approvazione del P.R.G. 1990.

Art. 24
(norme relative alla zona G)
soppresso da variante strutturale 2006

TITOLO QUARTO

DESTINAZIONI D'USO

Art. 25

(classificazione del territorio in zone funzionali)

PREMESSA – In ogni caso si precisa che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire 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, integrate con le disposizioni cautelative emergenti dall’elaborato R.I.R., e di carattere 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, dalle Schede, incluse nelle presenti Norme, contenenti le indagini geologico – tecniche. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all’acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti o 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. 14.01.2008, nonché la L.R. 26 marzo 1990 n. 13 “Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili”. Il Permesso di Costruire – 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 di opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d’obbligo unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Il territorio Comunale è suddiviso nelle seguenti zone ed aree funzionali:

- R = zone residenziali
- RX = zone residenziali con vincolo tipologico
- VP = aree a verde privato
- R/I = * soppresso da variante strutturale 2006 *
- I= zone industriali e artigianali
- I/R = * soppresso da variante strutturale 2006 *
- C = aree commerciali
- A = zone agricole
- SR = aree per standard urbanistici a servizio della residenza a livello comunale di cui all’art. 21, p.to 1), L.R. 56/77)
- SI = aree per standard urbanistici a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali a livello comunale di cui all’art. 21, p.ti 2) e 3), L.R. 56/77)
- SP = aree per servizi privati

ST	=	aree per servizi tecnologici
FR	=	fasce di rispetto stradale
V	=	aree destinate alla viabilità
IF	=	aree per impianti ferroviari
IA	=	zone di rispetto aeroportuale
AS	=	aree di salvaguardia ambientale.

Art. 26
(prescrizioni generali)

* comma soppresso da variante strutturale 2006 *

Per destinazioni d'uso non esplicitamente previste dal presente Titolo IV l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, valuterà la compatibilità con le singole zone funzionali previste.

Nello spirito della L. 13/89 ed in particolare a complemento di quanto previsto agli artt. 2 e 3 di detta Legge, ai portatori di handicap, o a chi ne esercita la tutela o la potestà, è consentito, previo accertamento della reale necessità e dell'impossibilità a risolverla in altro modo, il rilascio del permesso di costruire le attrezzature, ed i locali relativi necessari: ciò anche in deroga alla destinazione d'uso ed a tutti gli indici di zona; è unicamente fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze previste dalle leggi vigenti.

Art. 27
(R - zone residenziali)

PREMESSA - In conformità ai contenuti della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, alle zone residenziali ricadenti all'interno degli addensamenti commerciali A1 ed A4, come perimetrati sulla tavola 2A in scala 1:5.000, può essere attribuita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" mentre nelle porzioni esterne ai suddetti addensamenti tale destinazione d'uso si esercita limitatamente agli esercizi di vicinato.

Le zone funzionali R sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni compatibili sotto indicate:

- a) Residenza;
- b) funzioni compatibili: attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose o comunque ritenute incompatibili con la residenza;
- c) uffici pubblici e privati.

Art. 28

(RX - zone residenziali con vincolo tipologico)

PREMESSA - In conformità ai contenuti della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, alle zone residenziali ricadenti all'interno degli addensamenti commerciali A1 ed A4, come perimetrati sulla tavola 2A in scala 1:5.000, può essere attribuita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" mentre nelle porzioni esterne ai suddetti addensamenti tale destinazione d'uso si esercita limitatamente agli esercizi di vicinato.

Nelle zone residenziali con vincolo tipologico sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate:

- a) residenza;
- b) funzioni compatibili con la residenza: sedi di associazioni, di partiti, di attività socio culturali, sedi di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, sedi di pubblici esercizi, laboratori artigianali e magazzini limitatamente al piano terreno e cantinato, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie, ecc. nel rispetto delle norme di igiene ambientale e antinquinamento, vietando l'insediamento di attività artigianali rumorose e con scarichi nocivi sia liquidi che solidi o gassosi;
- c) sedi di uffici pubblici e privati.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle tipologie esistenti e delle indicazioni qualitative contenute nell'art. 14 (Zona A1) e 15 (Zona A2): in particolare le nuove costruzioni dovranno uniformarsi agli allineamenti sul fronte stradale.

Art. 29

(VP - aree a verde privato)

Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute a giardino con piante di alto fusto.

Sulle aree suddette è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo e non sono comunque computabili per conferire quantità edificabili localizzate altrove.

Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di volume.

Alle Ua comprese in edifici mono e bifamiliari esistenti al 31/12/2005 è consentito, per una sola volta, un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari a mq. 20 ciascuna nell'ambito di interventi di ristrutturazione estesi all'intero edificio.

Art. 30

(RI - zone residenziali con significativa presenza di insediamenti industriali e artigianali)

* articolo soppresso da variante strutturale 2006 *

Art. 31

(I - zone industriali e artigianali)

Le zone industriali e artigianali sono destinate ad impianti riservati ad attività produttive, nonché alle relative aree ed impianti di servizio.

Sono inoltre destinate ad attività commerciali dimensionalmente incompatibili con le zone residenziali.

In tali zone sono quindi ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività produttive di carattere industriale ed artigianale;
- b) attività quali depositi, stoccaggio, attività espositiva e di commercio, con i limiti di cui ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio **limitatamente agli esercizi di vicinato**;
- c) funzioni compatibili e complementari alle attività sub a) e b) quali:
 - residenza in funzione di custodia limitatamente ad un alloggio per azienda con Sul non superiore a mq. 200;
 - uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;

Sono vietati insediamenti di attività lavorative moleste, dannose ed inquinanti, che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

Per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, oltre alla documentazioni prevista dalle norme vigenti in tale materia e fatte salve le speciali prescrizioni, concessioni, convenzioni e autorizzazioni previste nelle leggi e regolamenti, dovrà essere altresì presentata una impegnativa ai sensi della legge 10.5.76 e successive modifiche, con la quale il proprietario dell'area o altro avente diritto su di essa si obbliga a osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarico delle acque e le relative prescrizioni del permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività ed assume ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle eseguite. Nella impegnativa medesima dovrà essere altresì specificato:

- a) l'ambito territoriale complessivo interessato dall'intervento;
- b) i tipi di attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- c) il numero degli addetti presunto compresi quelli eventualmente esistenti;
- d) la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;

- e) la specificazione di come si intenda procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
- f) l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.

Per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino presenza di sostanze pericolose ai sensi dell'art.2, comma 1 del D.Lgs 334/1999 e s.m.i., oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in tale materia e fatte salve le speciali prescrizioni, concessioni, convenzioni e autorizzazioni previste nelle leggi e regolamenti, dovrà altresì essere presentata una impegnativa che attesti la compatibilità del nuovo insediamento con le destinazioni d'uso previste secondo i criteri di cui al DM 09.05.2001 sulla base delle seguenti informazioni che devono essere dettagliate:

- tipologia, quantità e pericolosità sostanze/preparati/rifiuti utilizzati e/o detenuti;
- tipologia delle lavorazioni svolte;
- tipologia degli eventi incidentali credibili con possibili impatti all'esterno con riferimento alla natura delle sostanze/preparati/rifiuti coinvolti e alle fasi di lavorazione interessate;
- impatto della nuova attività sulla viabilità e sul traffico preesistente;
- disponibilità di due vie di accesso/fuga indipendenti.

Le convenzioni connesse agli SUE ovvero i permessi di costruire dovranno obbligare all'adozione di cautele gestionali al fine di garantire una adeguata risposta alla eventualità di incidenti tra attività limitrofe quali ad esempio l'adozione di segnali e procedure di emergenza coordinati, la gestione integrata dei servizi antincendio e simili.

Per i nuovi insediamenti industriali dovrà altresì essere presentata la documentazione prevista dall'art. 47 delle presenti norme.

Art. 32

(I/R - zone industriali residenziali)

* articolo soppresso da variante strutturale 2006 *

Art. 33

(norme in materia di commercio)

PREMESSA: il presente articolato non sostituisce i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio adottati dal Comune in attuazione del D.Lgs 114/98 e della LR 28/99 secondo i disposti di cui all'allegato A della DCR 563-13414 del 29.10.99 come modificata dalla DCR 59-10831 del 24.03.06 ma si limita a richiamare da quel testo i riferimenti alle destinazioni d'uso ed alle aree per servizi funzionali al commercio e comportanti ricadute sull'assetto territoriale comunale.

Programmazione comunale

1. Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatica sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge regionale 12.11.99 n.28 con la presente normativa risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.
2. Il Comune di Pozzolo Formigaro, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune appartenente alla rete secondaria, classificandosi come intermedio.

Zonizzazione

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite, fatto salvo quanto disposto relativamente alla destinazione d'uso delle aree o dei locali, nelle zone di insediamento delle attività di commercio al dettaglio così come definite dalla presente normativa.
2. Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali, la presente normativa individua sul territorio le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività di commercio al dettaglio, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema delle residenze.
3. Poiché il territorio comunale presenta caratteri urbanistici ed antropici ben differenziati, con una definizione delle funzioni consolidata, si ritiene opportuno procedere ad individuare e classificare le zone in:
 - Addensamenti commerciali: porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepiti come omogenei ed unitari, che raggruppano un insieme di attività di commercio al dettaglio, para-commerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
 - Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane o extraurbane, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali, ubicate all'esterno di addensamenti commerciali.

Individuazione degli addensamenti commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:
 - a. A. 1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE. È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al

centro storico. È l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale. Corrisponde all'area riportata nella cartografia allegata ai presenti criteri, identificabile con "centro storico", zona A e a porzioni residenziali ad esso adiacenti aventi caratteristiche simili (facenti parte di zona B) che però non possono essere classificate diversamente come altro tipo di addensamento trattandosi oltremodo di aree di frangia attestanti per lo più sulla viabilità di separazione tra il centro storico e il restante abitato delimitato dalle seguenti vie: via Principe Oddone, via Cottolengo, via 26 Aprile, via Flamberti, via Papa Giovanni XXIII, via Fossato Vignale. Comprende le vie di cui all'allegato "C"

- b. A. 4 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE. Individuato nel tessuto residenziale di più recente formazione, percorso da assi viari di livello urbano-locale, caratterizzato da una apprezzabile presenza di attività di commercio al dettaglio e di servizio, dalla presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare, delimitato dalle seguenti vie: via Principe Oddone, via Cottolengo, via Don Severino Grezzi, via Tortona, via 26 Aprile. Comprende le vie di cui all'allegato "D". L'estensione possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio è di mt. 100.

- 2. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.

Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

- 1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 1 e 2 degli Indirizzi regionali, solamente le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse rispettando integralmente i criteri ed i parametri di seguito riportati. Il riconoscimento di tali localizzazioni dovrà avvenire privilegiando, ove possibile le parti di territorio occupati da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti di territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.
- 2. Localizzazioni commerciali urbane non addensate L. 1.: sono le zone del tessuto residenziale candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.) o dell'

addensamento urbano minore (A. 4), così come definito ed individuato dal precedente articolo 10.

3. Le localizzazioni di tipo L. 1. sono individuabili quando corrispondono ad aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, che sono identificate nell'area di colore verde riportata nella cartografia allegata ai criteri adottati da questo Comune. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei seguenti parametri inderogabili e vincolanti.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI INTERMEDI
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt.)	Y.1	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	1.000
Distanza stradale massima della localizzazione da un nucleo residenziale (mt.)	J.1	500
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	20.000

4. Localizzazioni commerciali urbano periferiche L. 2.: sono le zone ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano, lambite preferibilmente da assi viari di primo livello. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte di altri addensamenti commerciali, così come definiti ed individuati dal precedente articolo 10, nonché delle localizzazioni di tipo L. 1, e non devono essere intercluse tra di esse.
5. Le localizzazioni così individuate, possono comprendere esercizi commerciali già in funzione, le cui future vicende autorizzative saranno assoggettate alle regole previste per la specifica localizzazione.
6. Nel comune non si riconoscono altre localizzazioni urbano periferiche di tipo L. 2 oltre quelle riportate nell'articolo 12 dei criteri.

Individuazione delle localizzazioni commerciali

1. Come indicato nella relazione di adeguamento del P.R.G.C. alla legge regionale sul commercio, nell'ottica di procedere ad una distribuzione sul territorio del servizio commerciale che si localizzi in maniera più addensata possibile, con la funzione di integrare e sostenere l'offerta del Centro Storico, al fine di perseguire l'obiet-

tivo di raggiungere una migliore concorrenza, si determina di riconoscere sul territorio comunale due localizzazioni commerciali urbano periferiche di tipo L. 2, così individuate:

- localizzazione urbano-periferica non addensata L. 2, ubicata al bordo del tessuto residenziale urbano, lambita da asse viario di primo livello (via Belvedere), sede attuale di centro commerciale e di potenziali attività commerciali medie e grandi, come da migliore rappresentazione cartografica allegata alla delibera di riconoscimento dei criteri;
 - localizzazione urbano periferica non addensata L. 2, ubicata su un unico fronte strada, esternamente al centro urbano lambita da un asse viario di primo livello (ex S.S. 35 bis dei Giovi), sede potenziale di attività commerciali medie e grandi, come da migliore rappresentazione cartografica allegata alla delibera di riconoscimento dei criteri.
2. Chiunque ne sia interessato potrà richiedere il riconoscimento delle localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1., in tutte quelle aree in cui il P.R.G.C. indichi come destinazione d'uso il commercio già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, sempre che dimostri il rispetto integrale dei parametri indicati nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio adottati da questo Comune.

Esercizi di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti al sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.
2. Le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa comunicazione, come prevista dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, e dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dal P.R.G.C.
3. L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell'edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale.

Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

1. L'insediamento di attività di commercio al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma

2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.

2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	401 – 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
MSAM 3	901 – 1500	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M SE 2	401 – 900	$N = 0,045 X S$
M SE 3	901 – 1500	$N = 0,045 X S$
M CC 1	401 – 1500	$N = N + 0,12 X S$

3. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
 - b) mq. 28 comprensivo comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
3. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, n° 3), della legge Regionale n° 56/1997, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all' attività commerciale.
4. Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.
5. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso in cui venga rilasciato un permesso di costruire o una autorizzazione edilizia.

6. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1 e nell'addensamento minore A.4, ai sensi dell'articolo 26, comma 2, degli Indirizzi Regionali, nel caso in cui non sia possibile soddisfare il fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 dei presenti Criteri, è possibile ricorrere alla monetizzazione.
7. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

1. Le attività di commercio al dettaglio si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di attività di commercio al dettaglio in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Verifica dell'impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.

1. Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.
2. Lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.
3. Tutte le attività di commercio al dettaglio ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate devono dimostrare all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi a costruire/DIA.

1. I permessi a costruire o le DIA relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98.
2. I permessi a costruire o le DIA relative alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciate entro novanta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza di servizi così come prevista dall'articolo 3, comma 5, della L. R. 28/99.

Art. 34
(E - zone agricole)

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'agricoltura.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza dei proprietari e degli addetti alle attività agricole esistenti o insediabili nella zona;
- le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serre, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc., nonché locali per il ricovero degli animali e dei prodotti agricoli;
- costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli annesse alle aziende agricole;
- costruzioni per l'allevamento industriale degli animali.

Relativamente al rilascio delle concessioni si richiamano specificatamente i disposti dell'art. 25 L.R. 56/77 comma 6 e seguenti nonché i disposti dell'art. 44 ter e relativa cartografia per quanto alle porzioni di aree di riferimento alla variante SS. 35 bis dei Giovi.

Nelle aree contigue a quelle a destinazione produttiva, e in particolare nei mappali 4, 5, 34 e 37 del fg. 9, è vietata qualsiasi destinazione d'uso di tipo commerciale e residenziale, anche rurale; i terreni conferiscono comunque quantità edificabile ad interventi altrove collocati.

Art. 35

(SR - aree per standard urbanistici a servizio della residenza a livello comunale di cui all'art. 21, p.to 1), L.R. 56/77)

Le aree SR sono riservate a spazi pubblici o attività collettive a livello comunale di cui all'art. 21 L.R. 56/77 p.to 1), ivi comprese le attività religiose e di culto.

Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

Gli edifici realizzati nelle aree a standard urbanistici, qualora rientrino nelle tipologie elencate nell'allegato B alla DGR 64-11402 del 23.12.2003 in attuazione dell'art.2 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, sono soggetti al rispetto della progettazione antisismica prevista dalla citata Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003 per la zona 4.

Art. 36

(SI - aree per standard urbanistici a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali a livello comunale di cui all'art. 21, p.ti 2) e 3), L.R. 56/77)

Le aree SI sono riservate a spazi pubblici o attività collettive a livello comunale di cui all'art. 21 L.R. 56/77 p.ti 2) e 3); tra quelle ammesse, si intendono comprese anche l'attività di ristorazione, di caffetteria e similari purché a prevalente servizio degli addetti delle aziende insediate: il relativo permesso di costruire e/o la licenza di esercizio saranno quindi opportunamente convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

Gli standard relativi agli insediamenti commerciali entro le apposite zone D2 dovranno essere interamente reperiti entro le aree di intervento.

Art. 37

(VI - aree per spazi pubblici a livello intercomunale)
Articolo soppresso nell'iter di approvazione del P.R.G. 1990.

Art. 38

(SP - aree per servizi privati)

Le aree SP sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata per l'esercizio di attività che integrano di fatto analoghi servizi pubblici.

Nelle aree SP sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) scuole;
- b) attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ricreative;
- c) parcheggi;
- d) attrezzature sportive.

I nuovi interventi sono definiti * * nel rispetto degli indici di cui al successivo punto.

Indici urbanistici:

If = 2 mc/mq

Rc = 50 % mq/mq

Dc = 5m

Ds = m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7

= m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00

= m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

D = 10 m

H = 10,50 m

Np = 3 abitabili/agibili + 1 accessorio

Per quanto riguarda la "Cascina Nicolina", eventuali incrementi volumetrici possono essere realizzati unicamente con interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti al 31.07.2018.

Art. 39

(ST - aree per servizi tecnologici)

Le aree ST sono destinate ad attrezzature ed impianti di carattere tecnologico, quali impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione impianti dell'acquedotto, impianti del metanodotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.

In dette aree sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

L'area già occupata dalla discarica rifiuti solidi urbani comunale, dismessa per l'adesione al Consorzio Smaltimento Rifiuti Solidi "Ovadese Valle Scrivia", viene destinata alle attività di rottamazione auto in attuazione del D.P.R. 915/82 con le modalità e procedure in esso D.P.R. previste.

Per le attrezzature esistenti sono ammessi, con permesso di costruire, gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti e attrezzature esistenti.

La realizzazione di nuovi impianti è ammessa con permesso di costruire: piccoli fabbricati tecnologici necessari alle aziende erogatrici di pubblici servizi, quali cabine di trasformazione, di decompressione ecc., sono ammessi in deroga agli indici di zona e sono collocabili su confine o a distanza di m 3,00 da strade diverse da quelle citate al successivo art. 40.

Art. 40

(FR - fasce di rispetto stradale e aree destinate alla viabilità)

Le fasce di rispetto stradali, nelle aree fuori dai centri abitati e dalle zone previste come edificabili dal presente PRG, si intendono definite come all'art. 3, comma 1, n.22 del D. Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della strada).

In tali aree sono vigenti le limitazioni ed i divieti di cui agli artt. 16 e 17 del D.Lgs. citato e relativi decreti applicativi (DPR 495/92; DPR 147/93 e DPR 610/96).

La profondità delle fasce di rispetto, come riportata in cartografia, è stabilita in conformità all' art.26 del Regolamento di esecuzione come segue:

strade di tipo A (autostrade)	60 m
strade di tipo B (extraurbane a carreggiate separate)	40 m
strade di tipo C (extraurbane a carreggiata unica)	30 m
strade di tipo F (strade locali)	20 m
strade vicinali di tipo F	10 m

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale, non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale; in quanto inedificabili ai sensi dell'art. 16, comma 1, lettera b) del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art.26, comma 2 del DPR 16.12.1992 n.495 e s.m.i. (Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

Entro le fasce di rispetto è ammessa la localizzazione di impianti per la distribuzione carburanti anche se comprendenti strutture utili alla erogazione di servizi strettamente connessi al traffico veicolare; strutture di servizio che, come tali, si considerano convenzionalmente prive di volume.

Le superfici delle fasce di rispetto sono computabili ai fini del calcolo della quantità edificabile dei lotti che le comprendono.

Per motivi di sicurezza, ai sensi del DPR 16.12.1992 n.495 e s.m.i. (Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada), sono fissate le seguenti distanze minime dal confine stradale per la costruzione dei muri di cinta o recinzioni:

- fuori dai centri abitati
 - m 5,00 per strade di tipo A, B
 - m 3,00 per strade di tipo C, D,E, F

- all'interno dei centri abitati, ad esclusione delle zone A1 e A2 connotate da tipologia autoctona a corte,
 - m 3,00 per strade di tipo A
 - m 2,00 per strade di tipo B, C, D, E, F

(*stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**

Come già indicato negli articoli relativi, nelle aree di espansione, in ottemperanza all'art.27, p.to 2 della LR 56/77, la distanza minima dei fabbricati dal confine stradale è fissata in m 10,00, fatte salve maggiori distanze cartograficamente definite.

Le strade previste nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5000 costituiscono la grande viabilità esterna al centro abitato: le previsioni hanno lo scopo di evitare qualsiasi ulteriore carico alla viabilità esistente.

I tracciati previsti sono, comunque, da considerarsi indicativi, i tracciati esatti con indicazione delle aree di ingombro, incluse le intersezioni ed i limiti delle fasce di rispetto, saranno verificati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva: in detta sede sono anche ammesse piccole variazioni di tracciato, nell'ambito comunque delle fasce di rispetto.

In particolare, il tracciato della variante stradale agli abitati di Novi Ligure e Pozzolo – ex SS 35bis dei Giovi – è indicato in cartografia come da progetto definitivo validato con DGP n.153 del 26.03.2008 (approvazione tecnica) e DGP 579 del 12.11.2008 (Conferenze dei Servizi); per detta variante valgono le prescrizioni geologiche tecniche di cui all'art. 44 ter delle presenti N.d'A. ***Il provvedimento finale di autorizzazione alla realizzazione della variante stradale Novi Ligure-Pozzolo si intende subordinato all'espressione di parere da parte di R.F.I. limitatamente alla porzione interessata direttamente dalla prevista infrastruttura ferroviaria.***

Le strade indicate nelle tavole del P.R.G., in scala 1:2000 e 1:5000 relative al concentrico, comprendono le strade esistenti e confermate e le strade in progetto necessarie al completamento dell'urbanizzazione: in sede di progettazione esecutiva dei nuovi tratti previsti e/o di sistemazione dei tratti esistenti i tracciati potranno subire le modifiche necessarie ad una corretta attuazione del P.R.G. sia per quanto attiene la sezione stradale che gli allineamenti.

Le aree V destinate a nuova viabilità o all'ampliamento della viabilità esistente, da reperire al confine o entro lotti edificabili o aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, sono computabili rispettivamente nella Superficie fondiaria (Sf) e nella Superficie territoriale (St) - e conferiscono quindi quantità edificabile - solo se ne è prevista la cessione gratuita o assoggettamento ad uso pubblico contestuale al rilascio del permesso di costruire o alla stipula della Convenzione di uno strumento urbanistico esecutivo.

La costruzione di nuove strade o la modifica di quelle esistenti sarà realizzata nel rispetto – per quanto ricadente nel suo ambito di applicazione – del DM 05.11.2001 e s.m.i. (decreto Nesi – Lunardi).

Art. 40 bis
(aree di rilevanza archeologica)

Nelle tavole del P.R.G. sono riconoscibili gli elementi persistenti sul territorio relativi alla centuriazione romana, il tracciato dell'antica Via AEMILIA SCAURI, nonché le aree con accertate presenze archeologiche anche se non ancora sottoposte a vincolo.

Il P.R.G. dispone la tutela di tali preesistenze territoriali storiche, vietandone ogni forma di manomissione anche nell'ambito della normale conduzione agricola dei fondi.

1. Aree di interesse archeologico

In tali aree è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi localizzati della centuriazione;

Gli interventi di nuova edificazione eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriati presenti in loco e costituire, ove possibile, unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei percorsi storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo o pertinenze di pregio.

Nelle zone di tutela degli elementi della centuriazione, le opere di trasformazione del territorio non devono in ogni caso avere caratteristiche e dimensioni tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

Le trasformazioni comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura per profondità superiori al metro e mezzo, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, esclusivamente per le porzioni in adiacenza ai tracciati stradali poderali e interpoderali, disposte lungo gli assi principali della centuriazione, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Le coltivazioni di nuove cave di estrazione di materiale naturale sono ammesse alle seguenti condizioni:

- a - il progetto di coltivazione di cava preveda il recupero morfologico delle aree scavate da attuarsi mediante il completo riempimento dell'area coltivata esclusivamente con materiali naturali al fine di ripristinare l'altimetria e le quote originarie dell'area di intervento;
- b – le operazioni di recupero prevedano il ripristino di tutti gli elementi caratterizzanti della centuriazione eventualmente interrotti o interessati dai lavori di escavazione e qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico si garantiscano, per i tratti esclusi dal nuovo percorso, una fruizione alternativa ed un adeguato livello di

manutenzione nel caso che gli stessi assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico;

c – le operazioni di recupero ambientale prevedano la piantumazione di filari di gelsi lungo i confini dell'area di intervento con le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione.

Per quanto attiene le "aree di interesse archeologico" nel caso di interventi che non si limitino a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi, ma modificano in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio, i relativi progetti devono essere sottoposti preliminarmente al parere di competenza della Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte ed il parere e le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dal Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

Eventuali ricerche preventive, qualora ritenute necessarie da parte della stessa Soprintendenza, saranno oggetto di specifica richiesta all'interno del parere di competenza. Nelle "aree di interesse archeologico", inoltre, è ammessa la coltivazione di nuove cave, con le prescrizioni già indicate nel presente articolo, previo parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte.

Chiunque nel corso di interventi di qualsiasi tipo su edifici o durante i lavori di scavo o di lavorazioni agricole porti alla luce tracce, elementi, opere, manufatti ecc. che possono rivestire interesse artistico, storico o archeologico, è tenuto a sospendere i lavori e darne immediata comunicazione al Sindaco, il quale provverà ad informare la competente Soprintendenza. I lavori potranno riprendere solo dopo il sopralluogo ed il rilascio di nullaosta da parte della Soprintendenza, che dovrà comunque esprimersi entro 60 giorni dalla segnalazione.

2. Aree a rischio archeologico

L'area individuata nelle tavole di PRG come area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti e contrassegnata con apposita simbologia è soggetta a controllo archeologico preventivo; le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Per quanto riguarda le "aree a rischio archeologico", gli interventi che modificano porzioni di sottosuolo ancora non manomesse, devono essere preliminarmente sottoposti al parere di competenza della Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte, in modo che la stessa Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di

documentazione delle evidenze archeologiche. Anche in queste zone, eventuali ricerche preventive, qualora ritenute necessarie da parte della stessa Soprintendenza, saranno oggetto di specifica richiesta all'interno del parere di competenza.

Qualora tali aree a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici per i rispettivi ambiti di riferimento, varranno le previsioni definite dalla pianificazione comunale.

Art. 40 ter

(S.I.C. – Sito di Interesse Comunitario e Z.P.S. – Zona di Protezione Speciale)

La Regione Piemonte ha individuato con DGR n.419-14905 del 29.11.1996 modificato con DGR 17-6942 del 24.09.2007 un S.I.C. - Sito di Interesse Comunitario in parte ricadente nel territorio comunale ("Greto dello Scrivia" – biotopo IT1180004), elencato tra i siti destinati a costituire la "Rete Natura 2000" in applicazione della direttiva 92/43/CEE "Habitat"; la stessa Regione Piemonte, con DGR n.37-28804 del 29.11.1999, modificata con DGRn.76-2950 del 22.05.2006, ha proposto al Ministero dell'Ambiente le aree finalizzate alla costituzione di Z.P.S. - Zone di Protezione Speciale per gli uccelli in applicazione della Direttiva Comunitaria 79/409/CEE "Uccelli", tra le quali un'area che, per la parte ricadente nel territorio del Comune di Pozzolo Formigaro, è coincidente con la precedente.

(*comma stralciato da modifiche introdotte "ex officio" ai sensi comma 11 dell'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i.)**

Per la destinazione d'uso agricola dell'intera area interessata, non sono previsti interventi che richiedano necessariamente il procedimento di valutazione di incidenza di cui al regolamento regionale 16/R del 16.11.2001

Qualunque piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere significativa incidenza su di esso, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti dovrà comunque essere oggetto di una Valutazione di Incidenza finalizzata alla salvaguardia degli obiettivi di conservazione del sito, con la procedura prevista dai DPR 357/97 e DPR 120/03; qualora fossero previste opere strutturali o infrastrutturali ricadenti tra quelle elencate negli allegati A e B della LR 14.12.1998 n.40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione) si applica il Regolamento regionale 16/R/2001.

Art. 41

(V - aree destinate alla viabilità)
* soppresso e accorpato ad art. 40 *

Art. 42

(IF - aree per impianti ferroviari e relative fasce di rispetto)

Le aree IF sono destinate ad impianti ferroviari e comprendono i binari di corsa, gli scali con attrezzature ed edifici connessi e le aree di ampliamento.

La cartografia riporta inoltre le fasce di rispetto entro le quali gli interventi ammessi dal PRG sono subordinati al nulla osta del gestore del servizio di trasporto ferroviario.

Art. 43

(IA - zone di rispetto aeroportuale)

La zona di rispetto relativa alla struttura aeroportuale è normata da specifico Decreto Ministeriale 20 novembre 1964 e Ordinanza n.° 6391 del 18 aprile 1959 del Comando della 1^a zona Aerea Territoriale di Milano di imposizione di servitù militare aeronautica relativa alla zona circostante l'Aeroporto di Novi Ligure cui si rimanda esplicitamente per la normativa di dettaglio. La cartografia di PRG riporta il perimetro delle tre zone: rossa – libera da ostacoli; blu – piano di avvicinamento ; gialla – piano di transizione.

Art. 44

(AS - aree di salvaguardia ambientale)

Le aree AS, segnate con apposito perimetro e corrispondenti a zone di salvaguardia ambientale, sono soggette al regime di cui al D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio): gli interventi ammessi dalla normativa della zona di PRG in cui sono comprese dovranno quindi essere assoggettati al nulla osta della competente struttura preposta alla tutela dei Beni Ambientali.

La cartografia di PRG individua le fasce di rispetto delle acque pubbliche misurate come distanze dalle sponde;

torrente Scrivia:

- m 100 ex art 29 LR 56/77;
- m 150 ex art.142 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);

rio Lovassina:

- m 150 ex art 29 LR 56/77 (maggiore del minimo per le specifiche condizioni del rio);
- m 150 ex art.142 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Le fasce di rispetto imposte ai sensi della LR 56/77 sono inedificabili; le fasce di rispetto imposte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 comportano l'assoggettamento degli interventi,

ammessi nella zona dal PRG, al nulla osta della competente struttura preposta alla tutela dei Beni Ambientali.

Art. 44 bis

(caratteristiche fisiche e prescrizioni di salvaguardia delle aree interessate dalla variante strutturale 2003 ex art. 17 4° comma l.r. n.° 56/77 e s.m.i. in ottemperanza a quanto disposto dalla circolare del presidente della giunta regionale n.° 7/LAP del 06.05.1996.)

* soppresso da variante strutturale 2006: i contenuti sono ricompresi nell'art 44 ter, relativo all'intero territorio comunale*

Art. 44 ter

(prescrizioni geologico - tecniche)

PREMESSA – In ogni caso si precisa che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire 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, integrate con le disposizioni cautelative emergenti dall'elaborato R.I.R., e di carattere 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, dalle Schede, incluse nelle presenti Norme, contenenti le indagini geologico – tecniche. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti o 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. 14.01.2008, nonché la L.R. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il Permesso di Costruire – 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 di opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

A seguito dell'entrata in vigore del D.M 14/01/08 "Nuove norme tecniche per le costruzioni che sostituisce ed in parte integra il precedente D.M 11/03/88, all'interno delle presenti Norme di Attuazione, laddove compaia qualsivoglia richiamo al D.M 11/03/1988, è da intendersi ad esso associato la dicitura "e/o dal D.M 14.01.2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni. La presente disposizione è da intendersi prevalente anche su analoghi riferimenti normativi contenuti, in tutti gli elaborati geologici o di Piano, costitutivi della presente Variante.

Vengono letteralmente richiamati i punti 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19 della relazione geologica redatta nell'ambito della variante strutturale 2006 secondo i disposti della circolare del presidente della giunta regionale n.° 7/lab del 06.05.1996.

A (2.16) - idoneità all'utilizzazione urbanistica e norme di attuazione degli interventi nell'ambito delle classi di pericolosità geomorfologica

1 – Generalità.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

2 – Interventi edilizi ricadenti in Classe I

La Classe I non pone prescrizioni di carattere geologico; sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle norme urbanistiche, nel rispetto del D.M. 11.03.88.

3 – Interventi edilizi ricadenti in Classe II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di indagini geognostiche – geotecniche in ottemperanza al D.M. 11.03.88. Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini, dovrà illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

4 - Interventi edilizi ricadenti in Classe III indifferenziata

La Classe III comprende settori ineditati o con presenza di isolati edifici (non differenziati cartograficamente) dove per le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare situazioni locali a minore pericolosità potenzialmente riconducibili alla Classe II. In assenza di ridefinizione a scala di maggiore dettaglio (1:5.000 – 1:2.000), da sviluppare nell'ambito di varianti dello strumento urbanistico, a livello normativo per la Classe III valgono le considerazioni di cui alla Classe IIIa.

5 - Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIa

Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto/esondabili, sono ammessi ampliamenti funzionali e ristrutturazione (a,b,c,d, Art. 13 L.R.56/77 s.m.i.).

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di studi di *compatibilità geomorfologica*

comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono altresì consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative). Nel caso di modesti interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.

In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi l.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali

connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza alla D.M. 11.03.88. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità. La concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

B (2.17) - norme di attuazione per le fasce fluviali (FASCIA A - FASCIA B)

2.17.1 FASCIA A- Fascia di deflusso della piena - Art. 29. N.d.A. P.A.I.

1. Nella Fascia A il PAI persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e s.m.i., ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3 Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;

- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

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

Nei territori della Fascia A (Art. 39 N.d.A. P.A.I. -Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica), sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

2.17.2 FASCIA B- Fascia di esondazione - Art. 30 N.d.A. P.A.I.

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

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3, art. 29:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

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

Nei territori della Fascia B (Art. 39 N.d.A. P.A.I. - Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica), sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

2.17.3 AREE EeL -classe IIIa- (art.9 N.d.A. P.A.I.)

Area EeL individuata lungo il Rio Gnavole; le quote esistenti devono essere mantenute, non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo; Ggli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- Ggli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

2.17.4 AREE EmA -classe IIIa-

Per l'area EmA individuata lungo il Rio Gnavole e inserita in Classe IIIa, le quote esistenti devono essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi. L'utilizzo di tale ambito sarà giustificabile solo qualora non sia ragionevolmente possibile l'individuazione di aree a minore pericolosità o per interventi non localizzabili altrove nell'ambito del territorio comunale. All'interno di tali aree non potranno essere realizzati piani interrati.

C (2.18) - tipologie di intervento ammesse

CLASSE DI PERICOLOSITA'	LIVELLO STUDI E INDAGINI	OPERE DI RIASSETTO progettazione esecuzione collaudo	OPERE CONSENTITE
I	D.M. 11-03-88	————	a-b-c-d-e-f-g
II indifferenziata	D.M. 11-03-88 Indagini geotecniche per fondazioni di nuove costruzioni	————	a-b-c-d-e-f-g
III indifferenziata	D.M. 11-03-88 Studi di dettaglio per la riclassificazione , altrimenti valgono le prescrizioni della classe IIIa	SI	a-b-c-d; nuovi edifici per attività agricola non altrimenti localizzabili. (ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi I.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente)
IIIa	D.M. 11-03-88 Indagini geologiche e geotecniche per la definizione degli interventi di riassetto	No	a-b-c, senza aumento di carico antropico; edifici per attività agricola non residenziale (ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi I.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente)

D (2.19) - norme particolari e/o prevalenti

Per quanto eventualmente non contemplato nelle presenti Norme vale quanto prescritto dalla Normativa del P.A.I; in caso di eventuale contrasto e/o incongruenza e/o difficile interpretazione tra le norme di P.R.G. ed il P.A.I. si considera valida la normativa più restrittiva.

2.19.1 Attività estrattiva

Le risorse naturali oggetto di potenziale interesse estrattivo appaiono notevoli in qualità e quantità come evidenziato dall'attività estrattiva svolta anche in passato e connessa con la costruzione della bretella di collegamento A26-A7.

Sulla base di ciò, occorrerà prevedere le possibilità d'intervento sui siti dismessi, anche per fasi successive, per il ripristino ambientale e morfologico delle situazioni degradate consentendo e favorendo pertanto le sole azioni di progetto che abbiano lo scopo finale di ripristinare l'assetto morfologico e vegetazionale ottimale riducendo il più possibile l'impatto ambientale e visivo.

Ove dovessero delinearci, in generale, iniziative estrattive riguardanti il territorio comunale, queste dovranno essere sottoposte ad autorizzazione ai sensi della L.R. 22-11-78 n° 69 "Coltivazione di cave e torbiere" e s.m.i.

2.19.2 Tutela delle risorse idropotabili

Nell'ambito del territorio comunale non risultano al momento in attività, pozzi idropotabili le cui acque siano sfruttate per il consumo umano.

L'alimentazione idrica del Comune è assicurata mediante l'acquedotto ACOS che eroga le acque potabili a gran parte dei comuni della bassa valle Scrivia (Arquata Scrivia, Serravalle Scrivia, Novi Ligure, Pozzolo Formigaro).

Ove emergessero nuove captazioni idropotabili, in ottemperanza al D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1988 e s.m.i. (D.Lgs. 2 febbraio 2001 n. 31 "Attuazione della Direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano"), recentemente modificato dal D.Lgs 152/99, sarà necessario perimetrare la zona di rispetto dei pozzi idropotabili e/o delle captazioni entro la quale non saranno ammessi interventi edili e destinazioni d'uso del suolo in contrasto con la suddetta normativa. Nell'ambito di tale area, che sarà delimitabile approssimativamente con criterio geometrico (cerchio avente raggio = 200 m. dal pozzo) o, se in presenza di situazioni problematiche e/o centri di rischio potenzialmente inquinanti, delimitabile con il più scientifico e rigoroso criterio temporale (t = 180 gg. per acquiferi a basso vulnerabilità, t = 360 gg per acquiferi a medio e alta vulnerabilità), sono vietate le seguenti attività e destinazioni d'uso (D.lgs. 152/99 e s.m. i.):

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

E' vietato l'insediamento di eventuali fognature e pozzi perdenti entro il succitato limite; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per quanto attiene all'autorizzazione di eventuali captazioni di acque sotterranee e di derivazioni di acque superficiali sarà fatto riferimento alla normativa vigente (L.R. 22/96) ed eventualmente ai disposti della L.R. 40/98. Per la realizzazione di nuovi scarichi che non siano collegati alla fognatura ed agli impianti di depurazione comunale, occorrerà richiedere opportuna autorizzazione ai sensi dell'art. 15 L.R. 13/1990 e s.m.i, mediante specifico progetto dello scarico a cui occorrerà allegare una Relazione Idrogeologica che attesti la qualità e le caratteristiche idrogeologiche del corpo ricettore (dispersione nel terreno ovvero in corpo idrico superficiale) con particolare riferimento alla posizione della falda superficiale, prevedendo, ove occorra una dispersione per subirrigazione, drenaggio sepolto, oltre ad adeguati impianti di depurazione.

2.19.3 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904;

Per i corsi d'acqua arginati è prevista una fascia di rispetto di m 25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;

Per i corsi d'acqua non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;

Per i corsi d'acqua non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 150 a partire dal limite del demanio, ai sensi della L. 431/85 e del D.lgs 490/99, ora ex art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio):

Per i rii minori e i fossi di drenaggio non aventi proprietà pubblica é prevista una fascia di rispetto di 10 m finalizzata al mantenimento dell'assetto geomorfologico, ambientale ed idraulico.

2.19.4 Sponde e attraversamenti dei corsi d'acqua

Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione;

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

La realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al PAI. (*direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica*).

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 alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

Art. 45

(P - parcheggi privati e verde privato)

In ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione con incremento delle quantità edificate devono essere riservati, per ciascuna destinazione d'uso, appositi spazi per parcheggi privati, anche - *ove ammessi* - in locali chiusi interrati o fuori terra, *di superficie pari a:*

- residenza 10% del volume della costruzione
- uffici 10% del volume della costruzione
- industria e artigianato 10% del volume della costruzione

Nelle zone residenziali, ad eccezione delle zone A1 e A2, in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione con incremento delle quantità edificate deve essere riservata una quota non inferiore al 30% della superficie fondiaria da destinare a verde privato: sono conteggiabili in tale quota le superfici di locali interrati eccedenti la sagoma fuori terra dei fabbricati purché i solai siano ricoperti da uno strato di almeno cm. 50 di terreno vegetale.

Le suddette quantità devono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto degli interventi assentiti con permesso di costruire o all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo.

Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento purché non risultino destinate a verde privato o comprese in zone soggette a vincolo.

Ogni intervento nelle zone D dovrà comunque prevedere in area privata, anche a concorrenza delle dotazioni di cui al primo comma, un piazzale di parcheggio esterno alla recinzione e direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, di dimensioni idonee in rapporto alla attività insediata.

TITOLO QUINTO DISPOSIZIONI FINALI

Art. 46
(attività commerciali)
* articolo soppresso da variante strutturale 2006 *

Art. 47
(risorse idriche)

I nuovi insediamenti residenziali e industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per i fabbisogni idrici.

E' consentito, per gli usi industriali, l'approvvigionamento di acqua proveniente da pozzi o di acqua proveniente da processi di depurazione. Ai fini della comprova dei consumi d'acqua le industrie dovranno dotarsi di appositi contatori.

In tutti i nuovi insediamenti, sia residenziali che produttivi, è vietato lo scarico delle acque luride e dei rifiuti industriali sul suolo, in sottosuolo e in acque superficiali.

Oltre a quanto richiesto dalla legge 10.5.76 n° 319 e successive modificazioni, i progetti edilizi o di lottizzazione per insediamenti industriali dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- la fonte di alimentazione idrica;
- la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
- la quantità dello scarico ed il recapito finale;
- il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

La vigilanza ed il controllo per l'applicazione delle presenti norme saranno effettuati in conformità alla L.18/5/76 n° 319 e successive modificazioni.

Art. 48
(norme relative ad edifici esistenti in contrasto di zona)

Per gli edifici esistenti in contrasto con la zonizzazione stabilita dal presente P.R.G. si dispone:

A) - per gli edifici a destinazione produttiva con attività in corso esistenti in zona agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione ed ampliamento nel limite massimo del 50% della superficie coperta esistente con H = m 10,00;

B) - per gli edifici a destinazione residenziale esistenti in zona agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza alcun incremento volumetrico:

Alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari è consentito, per una sola volta, un incremento di superficie utile lorda (Sul) fino a mq. 20 ciascuna;

C) - per gli edifici a destinazione residenziale esistenti nelle zone a destinazione produttiva sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza alcun incremento volumetrico: alle Ua residenziali esistenti al 31/12/05 comprese in edifici mono e bifamiliari è consentito, anche in più interventi successivi, un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari a mq. 20 ciascuna;

D) - per gli edifici a destinazione turistica, ricettiva o ricreativa esistenti, in assenza di zone specificamente riservate, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia con ampliamenti della superficie utile lorda contenuti nel limite massimo del 50% rispetto all'esistente: gli ampliamenti dovranno essere condotti in modo da non diminuire rispetto all'esistente le distanze da strada, da confine e tra fabbricati se inferiori alle norme di zona e da non aumentare l'altezza massima se superiore alle norme della zona in cui sono collocati gli edifici; in caso di dismissione dell'attività in atto e ammesso il cambiamento della destinazione d'uso secondo le destinazioni d'uso proprie della zona o per diversa destinazione turistica, ricettiva, ricreativa o commerciale con il contestuale reperimento entro il lotto o in area strettamente adiacente delle superfici da destinarsi a standard ex art. 21 L.R. 56/77: tale dotazione deve essere assicurata anche nel caso di ampliamenti senza cambiamenti di destinazione e commisurata alla somma tra quantità esistenti ed ampliamenti previsti.

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire secondo i disposti degli artt. 48, 49 e 56 LR 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 49

(norme relative alle fasce di rispetto)

Nelle fasce di rispetto relative alla viabilità urbana ed extraurbana esistente o in progetto sono vigenti le limitazioni ed i divieti di cui agli artt. 16 e 17 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della strada) e relativi decreti applicativi (DPR 495/92; DPR 147/93 e DPR 610/96); quindi è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi industriali, artigianali e commerciali salvo quanto esplicitamente previsto all'art. 40 delle presenti N.T.A.

Le superfici delle fasce di rispetto relative alla viabilità sono computabili ai fini del calcolo delle quantità edificabili dei lotti che le comprendono.

Nella fascia di rispetto relativa al cimitero è fatto divieto di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti; è ammesso l'utilizzo di dette fasce per le opere di ampliamento del cimitero stesso, per la realizzazione dei parcheggi e parchi pubblici e l'impianto di colture arboree industriali. In caso di edifici esistenti in dette fasce, sono ammesse la manutenzione ordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume. **La fascia di rispetto relativa alla struttura cimiteriale del capoluogo, rappresentata in cartografia, si intende cogente solo previa verifica della sua congruità alla perimetrazione regolarmente autorizzata secondo decreto del Sindaco pubblicato sul B.U.R.P. n. 25 del 19.06.1996 (con riferimento alla D.C.C. n. 27 del 01.09.1995). In**

caso di difformità, prevale quanto autorizzato a norma di legge e pubblicato sul B.U.R.P., indipendentemente da quanto raffigurato sulle tavole dell'azzonamento della presente Variante.

Nelle fasce di rispetto relative agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, è fatto divieto di nuove costruzioni; è obbligatorio l'impianto di una cortina di essenze arboree locali ad alto fusto. In caso di edifici esistenti in dette fasce è ammessa, di norma, la manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali fasce di rispetto sono asservite alla proprietà degli impianti protetti: la superficie relativa può quindi conferire quantità edificabile unicamente agli impianti stessi.

Le fasce di rispetto delle acque pubbliche, definite all'art.44, sono compiutamente normate all'art. 44ter (prescrizioni geologico tecniche).

La fascia di rispetto della ferrovia è destinata all'eventuale ampliamento della rete attuale pertanto in essa non sono ammesse nuove costruzioni di alcun genere diverse da quelle correlate al servizio ferroviario stesso, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11/7/80 n° 753. Tale fascia di rispetto è computabile al fine del calcolo delle quantità edificabili dei lotti che la comprendono.

Le fasce di rispetto relative alla viabilità, ferrovia, cimitero, edifici industriali e servizi tecnologici sono normate secondo i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77: in esse possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché le attrezzature di rete per la erogazione dei pubblici servizi.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della strada, per gli edifici ricadenti per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale, non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale; in quanto inedificabili ai sensi dell'art. 16, comma 1, lettera b) del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art.26, comma 2 del DPR 16.12.1992 n.495 e s.m.i. (Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

Art. 49bis

(salvaguardia della nuova linea ferroviaria Milano Genova – Terzo valico)

Premesso che con Deliberazione 26.03.2006 il CIPE ha approvato il progetto definitivo relativo alla nuova linea Milano Genova – terzo valico, contenente l'indicazione delle aree impegnate dalla infrastruttura ferroviaria e la fascia di rispetto del tracciato entro cui sono individuate le aree soggette ad esproprio: gli elaborati cartografici del PRG riportano l'indicazione delle aree impegnate dalla infrastruttura ferroviaria e la fascia di rispetto relativa al tracciato approvato.

Le aree impegnate dalla infrastruttura ferroviaria sono inedificabili: sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di restauro ed adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica ed antincendio e comunque nei limiti di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001.

Le aree comprese entro la fascia di rispetto sono inedificabili: sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma e la ristrutturazione nei limiti di cui all'art.3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 e con la esclusione di variazioni planimetriche e di sedime dell'immobile, salvo autorizzazione espressa da parte del soggetto realizzatore della infrastruttura che ne attesti la non interferenza con la prevista realizzazione strategica.

Gli interventi ammessi ai punti precedenti devono, comunque, rispettare eventuali più restrittive previsioni del PRG vigente sulle aree interessate.

Le aree impegnate dalla infrastruttura ferroviaria e quelle comprese entro la fascia di rispetto del tracciato, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, a norma del PRG vigente ***purché vengano rispettati tutti i parametri urbanistico-edilizi delle rispettive zone urbanistiche (nello specifico distanze dalle strade e dai confini di proprietà) e vengano nel contempo osservate tutte le limitazioni edificatorie correlate alle fasce di rispetto dell'aeroporto di Novi Ligure, di cui al precedente art. 43.***

Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate entro la fascia di rispetto previo parere favorevole del soggetto realizzatore della infrastruttura che ne attesti la non interferenza con la prevista realizzazione strategica.

Art. 50 (destinazione d'uso)

* * Le prescrizioni o la facoltà di mantenimento delle destinazioni d'uso in atto sono verificati in relazione alle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G., così come dimostrate dal richiedente sulla base di documentazione probatoria nell'istanza di lottizzazione o di permesso di costruire, fatti salvi gli accertamenti comunali:

- a) con riferimento all'area di intervento compresa nello strumento di pianificazione esecutiva;
- b) con riferimento al fabbricato per gli interventi assoggettati a permesso di costruire riguardanti le nuove costruzioni, l'ampliamento, restauro e la ristrutturazione di edifici esistenti;
- c) con riferimento all'unità produttiva per gli interventi assoggettati a permesso di costruire relativi all'ampliamento ed alla ristrutturazione di unità produttive in attività.

* comma soppresso da variante strutturale 2006 *

Art. 51
(note per il rilascio del permesso di costruire)

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto:

- a) della vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica;
- b) delle prescrizioni del P.R.G. comunale;
- c) dei regolamenti edilizi e di igiene;
- d) delle norme che per legge disciplinano in particolare la materia;
- e) delle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

Debbono inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:

a) i fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti del loro volume o superficie coperta dovranno, in caso di possibile ricostruzione, rispettare tutte le norme del P.R.G.;

b) ogni nuovo fabbricato dovrà essere corredato dalla superficie necessaria per giustificare il suo volume e superficie coperta conformemente alle prescrizioni del P.R.G.; non è ammesso che tale superficie provenga da acquisizioni che riducono la superficie necessaria al volume o superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti in altra proprietà;

c) non è ammesso che tale superficie provenga da frazionamenti che riducono la superficie necessaria al volume e superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;

d) non è ammesso che tale superficie sia afferente ad aree di diversa destinazione o assoggettate a diverso tipo di intervento;

e) dovranno essere eseguiti i versamenti relativi agli oneri di cui alla L. 23/1/77 n° 10 con i tempi e le modalità in essa previsti.

Per le aree oggetto della variante strutturale 2003 (area di tipo D2 – variante ss. 35 bis dei Giovi e aree pertinenziali relative) valgono le prescrizioni di cui all'art. 44 ter delle presenti N.T.A.

I provvedimenti autorizzativi sono formati secondo le procedure e con le caratteristiche formali previste dalle vigenti leggi urbanistiche di settore.

Art. 51 bis
(norma transitoria)

Sono fatti salvi i P.E.C. e P. di R. già approvati alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante strutturale al P.R.G.

Art. 52
(documentazione allegata alla richiesta di concessione)

* articolo soppresso da variante strutturale 2006 - la materia è trasferita nel Regolamento Edilizio, titolo II*