

DIREZIONE POLITICHE TERRITORIALI
E INFRASTRUTTURE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE GENERALE

*PRGC 1990

Adeguamento e contro deduzioni alle osservazioni del Comitato Urbanistico Regionale in conformità ai disposti di cui al 15° comma dell'articolo 15 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Riformulazione resa necessaria a seguito dell'alluvione del novembre 1994 – Deliberazione Giunta Regionale 18 marzo 1996, n. 47/7002

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE
confronto art. modificati**

Luglio / dicembre 2021

LEGENDA

testo eliminato ~~abbdffppèèjilflk~~

testo inserito ex novo **abdbdbfctctyufh**

Articolo 1

Funzione delle Norme di Attuazione

Omissis.....

2 Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata ~~al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni,~~ deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi la esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modifiche delle colture agricole in atto.

Omissis

Articolo 1

Funzione delle Norme di Attuazione.

Omissis

2 Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata **a provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 " e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.**

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi la esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modifiche delle colture agricole in atto.

Omissis

Articolo 3

Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

Omissis

10 Dotazione di infrastrutture del territorio comunale;

c) Tavole di Piano:

- sintesi di piano e delle fasce marginali dei comuni contermini scala 1:25.000

- viabilità scala 1:20.000

- schema di insieme scala 1:20.000

- il Piano Regolatore Generale: destinazioni d'uso del suolo 21 tavole in scala 1:5.000, 43 tavole in scala 1:2.000

- Norme di Attuazione e relativi allegati;

- Tavole per l'individuazione degli addensamenti e della localizzazione.

Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

Tavole di individuazione delle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni).

Omissis.....

Articolo 3

Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

Omissis

10 Dotazione di infrastrutture del territorio comunale;

c) Tavole di Piano:

- sintesi di piano e delle fasce marginali dei comuni contermini scala 1:25.000

- viabilità scala 1:20.000

- schema di insieme scala 1:20.000

- il Piano Regolatore Generale: destinazioni d'uso del suolo 21 tavole in scala 1:5.000, 43 tavole in scala 1:2.000

- Tavole di sintesi delle classi di pericolosità geomorfologica - scala 1:10.000

- Norme di Attuazione e relativi allegati;

- Tavole per l'individuazione degli addensamenti e della localizzazione.

Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

Tavole di individuazione delle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni).

Omissis.....

Articolo 4 Parametri Urbanistici

Omissis.....

3 Superficie fondiaria, Sf

Si definisce "superficie fondiaria, Sf" un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno ~~all'intervento preventivo~~ dedotte le aree per le opere di urbanizzazione, per la viabilità interna e tutte quelle aree non edificabili costituite dalle fasce di rispetto delle strade, dei cimiteri e dei corsi d'acqua. Nel caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile, di proprietà del richiedente ~~la concessione ad edificare~~, comprese tutte le eventuali aree vincolate a parcheggio privato o a verde privato ed escluse tutte quelle destinate dal piano a diventare pubbliche.

Omissis.....

Articolo 4 Parametri Urbanistici

Omissis

3 Superficie fondiaria, Sf

Si definisce "superficie fondiaria, Sf" un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno **all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo**, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione, per la viabilità interna e tutte quelle aree non edificabili costituite dalle fasce di rispetto delle strade, dei cimiteri e dei corsi d'acqua ove cartograficamente individuabili. Nel caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile, di proprietà del richiedente **il permesso edilizio**, comprese tutte le eventuali aree vincolate a parcheggio privato o a verde privato **(ad esclusione delle aree a verde privato individuate dal successive articolo 64 commi 3 e 5 ultimo periodo derivanti dalla compiuta attuazione dei Piani attuativi)** ed escluse tutte quelle destinate dal piano a diventare pubbliche.

Omissis.....

Articolo 6

Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Omissis

3 Le modalità d'attuazione del P.R.G.C. sono:

a, il permesso di costruire;

~~b, le segnalazioni certificate di inizio di attività, le denunce di inizio di attività e le comunicazioni di attività edilizia libera previste dalle leggi vigenti;~~

c, lo "Strumento Urbanistico Esecutivo";

d, i Programmi complessi previsti dalle leggi nazionali e/o regionali.

Omissis.....

Articolo 6

Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Omissis.....

3 Le modalità d'attuazione del P.R.G.C. sono:

a, il provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 " e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni

b, lo "Strumento Urbanistico Esecutivo";

c, i Programmi complessi previsti dalle leggi nazionali e/o regionali

Omissis.....

Articolo 9

Strumenti urbanistici di attuazione

1 Le indicazioni del P.R.G.C. inserite nel "Programma di Attuazione" e/o consentite al di fuori di esso sono realizzate attraverso i seguenti strumenti urbanistici:

~~a) il permesso di costruire (l'intervento edilizio diretto);~~

~~b) le segnalazioni certificate di inizio di attività, le denunce di inizio di attività e le comunicazioni di attività edilizia libera previste dalle vigenti leggi;~~

c) lo Strumento Urbanistico Esecutivo;

d) i Programmi complessi previsti dalle leggi nazionali e/o regionali.

Articolo 9

Strumenti urbanistici di attuazione

1 Le indicazioni del P.R.G.C. inserite nel "Programma di Attuazione" e/o consentite al di fuori di esso sono realizzate attraverso i seguenti strumenti urbanistici:

a) il provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 " e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni

b) lo Strumento Urbanistico Esecutivo;

c) i Programmi complessi previsti dalle leggi nazionali e/o regionali.

Articolo 10

Intervento edilizio diretto

1 Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove è previsto dal P.R.G.C. l'intervento mediante il ~~permesso di costruire, le segnalazioni certificate di inizio di attività, le denunce di inizio di attività e le comunicazioni di attività edilizia libera~~ e nelle aree dove è prescritto l'intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, successivamente alla sua approvazione.

Tali interventi sono soggetti alle procedure autorizzative o concessorie secondo le disposizioni di legge.

Omissis.....

Articolo 12

Tipi di intervento edilizio diretto

L'attuazione del P.R.G.C. mediante intervento edilizio diretto avviene a norma delle vigenti leggi mediante i ~~seguenti strumenti:~~

- ~~comunicazione di attività edilizia libera;~~
- ~~segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA);~~
- ~~denuncia di inizio di attività (DIA);~~
- ~~autorizzazione per impianti di radio tele comunicazioni;~~
- ~~permesso di costruire;~~
- ~~permesso di costruire soggetto ad atto d'obbligo unilaterale o a convenzione di cui all'art. 49, l.r. 56/77 e s.m.i.~~

Articolo 10

Intervento edilizio diretto

1 Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove è previsto dal P.R.G.C. l'intervento mediante **il provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 " e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni** e nelle aree dove è prescritto l'intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, successivamente alla sua approvazione.

Tali interventi sono soggetti alle procedure autorizzative o concessorie secondo le disposizioni di legge.

Omissis.....

Articolo 12

Tipi di intervento edilizio diretto

L'attuazione del P.R.G.C. mediante intervento edilizio diretto avviene a norma delle vigenti leggi mediante **provvedimento autorizzativo a norma del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 " e successive modifiche ed integrazioni e del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni**

Articolo 18

Utilizzazione delle aree edificabili

1 Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possano più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

2 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione dei nuovi indici di utilizzazione fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono inseriti, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione del P.R.G.C..

3 ~~Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di area e di uso in atto nonché fra aree non contermini, a eccezione delle zone agricole.~~

Omissis.....

Articolo 18

Utilizzazione delle aree edificabili

1 Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possano più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

2 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione dei nuovi indici di utilizzazione fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono inseriti, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione del P.R.G.C..

3 **E' ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile:**

- fra aree di uguale destinazione urbanistica

- fra aree poste nelle immediate vicinanze.

- nelle aree di cui all'articolo 48 ter, secondo i disposti in esso contenuti.

Omissis.....

Articolo 19

Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

Omissis.....

2) con "Strumento Urbanistico Esecutivo": il volume edificabile è dato dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale ovvero dal volume ammesso dal P.R.G. sull'area individuata.

b) interventi di nuova costruzione in aree già edificate a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento detratti i volumi eventualmente esistenti;

c) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;

d) interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) e ~~d)~~: fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti 'Norme di Attuazione', gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;

Omissis.....

Articolo 19

Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

Omissis.....

2) con "Strumento Urbanistico Esecutivo": il volume edificabile è dato dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale ovvero dal volume ammesso dal P.R.G. sull'area individuata.

b) interventi di nuova costruzione in aree già edificate a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento detratti i volumi eventualmente esistenti;

c) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;

d) interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) **e b)**: fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti 'Norme di Attuazione', gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi;

Omissis.....

Articolo 27

Aree di parcheggio e autorimesse

Omissis.....

4 In tutto il territorio comunale sono, comunque, ammessi gli interventi conformi alla Legge 24 marzo 1989, n.122: " Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonchè modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n.393."

Omissis.....

Articolo 27

Aree di parcheggio e autorimesse

Omissis.....

4 In tutto il territorio comunale sono, comunque, ammessi gli interventi conformi alla Legge 24 marzo 1989, n.122: " Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonchè modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n.393." **ad esclusione delle aree di cui all'articolo 50.**

Omissis.....

Articolo 32 quinquies

Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

Omissis.....

2 Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, i parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

a) aree per l'istruzione

indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alla ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia edilizia scolastica vigenti.

b) aree per attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, associative, ricreative, sportive, culturali, sociali, assistenziali, per la residenza di tipo sociale in misura non superiore al 30% della potenzialità dell'area, sanitarie, amministrative per mercati e centri commerciali pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta in via prioritaria alla Pubblica Amministrazione. E' peraltro ammessa la realizzazione da parte di altri soggetti, -previa eventuale concessione del diritto di superficie o di altra forma concessoria se il suolo è pubblico- che costruendo l'edificio a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali secondo le modalità, tempi e termini previsti da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. avviene comunque nell'ambito del "Programma di Attuazione" se obbligatorio e al di fuori di esso limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, 1,7 mq/mq;
- rapporto massimo di copertura, 50%;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, ml. 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine, ml. 5 negli altri casi;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml.10;
- parcheggi pubblici non inferiori al 50% della superficie utile competente all'intervento.

Articolo 32 quinquies

Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

Omissis.....

2 Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, i parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

a) aree per l'istruzione

indice di utilizzazione fondiaria, in relazione alla ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia edilizia scolastica vigenti.

b) aree per attrezzature di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, associative, ricreative, sportive, culturali, sociali, assistenziali, per la residenza di tipo sociale in misura non superiore al 30% della potenzialità dell'area, sanitarie, amministrative per mercati e centri commerciali pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta in via prioritaria alla Pubblica Amministrazione. E' peraltro ammessa la realizzazione da parte di altri soggetti, -previa eventuale concessione del diritto di superficie o di altra forma concessoria se il suolo è pubblico- che costruendo l'edificio a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali secondo le modalità, tempi e termini previsti da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. avviene comunque nell'ambito del "Programma di Attuazione" se obbligatorio e al di fuori di esso limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, 1,7 mq/mq;
- rapporto massimo di copertura, 50%;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, ml. 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati a confine, ml. 5 negli altri casi;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, ml.10;
- parcheggi pubblici non inferiori al 50% della superficie utile competente all'intervento.

c) aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

In queste aree l'Amministrazione Comunale potrà consentire, - previa valutazione dell'interesse pubblico della trasformazione in relazione al pregio dell'area di insediamento ed alla tipologia di struttura proposta - e con permesso di costruire oneroso l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, eccetera), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, servizi ed attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali costruzioni dovranno essere realizzate in via prioritaria con strutture prefabbricate in legno, vetro, metallo o tendaggi di agevole amovibilità, non dovranno creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del verde e dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima consentita $h=4,50$ m. e con un solo piano fuori terra
- superficie coperta non oltre il 10% dell'area con un massimo ammesso di mq.200 ogni 5.000 mq di area.

Il permesso di costruire oneroso definito in base alle tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo che stabilisca le relative condizioni e riservi all'Amministrazione Comunale il diritto di richiedere la risoluzione del rapporto allorquando prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica. All'onere della concessione si aggiunge quello relativo alla tassa di occupazione del suolo pubblico.

fatto salvo per le costruzioni di tipo sportivo nel caso di realizzazione di coperture di campi calcio, tennis, con strutture leggere e per le quali la superficie coperta massima ammissibile è fissata entro il limite del 67%

c) aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

In queste aree l'Amministrazione Comunale potrà consentire, - previa valutazione dell'interesse pubblico della trasformazione in relazione al pregio dell'area di insediamento ed alla tipologia di struttura proposta - e con permesso di costruire oneroso l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, eccetera), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, servizi ed attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali costruzioni dovranno essere realizzate in via prioritaria con strutture prefabbricate in legno, vetro, metallo o tendaggi di agevole amovibilità, non dovranno creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del verde e dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima consentita $h=4,50$ m. e con un solo piano fuori terra
- superficie coperta non oltre il 10% dell'area con un massimo ammesso di mq.200 ogni 5.000 mq di area.

Il permesso di costruire oneroso definito in base alle tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo che stabilisca le relative condizioni e riservi all'Amministrazione Comunale il diritto di richiedere la risoluzione del rapporto allorquando prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica. All'onere della concessione si aggiunge quello relativo alla tassa di occupazione del suolo pubblico.

Qualora le aree siano finalizzate ad attività sportive valgono le previsioni di cui al precedente punto b) con dotazioni di parcheggi così come previsto dal presente articolo nella tabella delle aree di parcheggio del successivo punto d).

d) aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico
I parcheggi pubblici potranno essere realizzati a raso, in strutture pluripiano o in sottosuolo.

La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione pubblica che potrà comunque provvedervi anche mediante concessione ai sensi della Legge 24 giugno 1929, n.1137.

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico sono da prevedere gli spazi privati necessari per la sosta, la manovra, o l'accesso degli autoveicoli secondo quanto prescritto dall'articolo 1 della Legge 6 agosto 1967, n.765: "Modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150".

Qualsiasi intervento di attuazione del P.R.G.C. è subordinato alla realizzazione nella zona circostante di aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico previste dalla tabella seguente e da costruirsi anche su più piani ogni qualvolta non sia diversamente disposto da specifico "Strumento Urbanistico Esecutivo".

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale la monetizzazione di tale realizzazione ove la superficie competente all'intervento risulti inferiore a 500 mq ovvero ricada nelle aree di cui all'art 34.

Tabella delle aree di parcheggio:

a) edifici residenziali, edifici scolastici dell'obbligo: 10% della superficie utile;

b) cinema, teatro, edifici per il culto, impianti sportivi da spettacolo, coperti, ristoranti e ritrovi pubblici:

150% della superficie utile;

c) interventi a destinazione commerciale:

per gli insediamenti destinati a commercio al dettaglio in sede fissa il fabbisogno di aree di parcheggio è stabilito dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i; per gli insediamenti destinati a esercizi di somministrazione di alimenti e bevande il fabbisogno di aree di parcheggio è stabilito dalle vigenti disposizioni di settore emanate a livello nazionale e regionale (L.R. 29/12/06 n. 38 "Disciplina dell'esercizio dell'attività

d) aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico
I parcheggi pubblici potranno essere realizzati a raso, in strutture pluripiano o in sottosuolo.

La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione pubblica che potrà comunque provvedervi anche mediante concessione ai sensi della Legge 24 giugno 1929, n.1137.

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico sono da prevedere gli spazi privati necessari per la sosta, la manovra, o l'accesso degli autoveicoli secondo quanto prescritto dall'articolo 1 della Legge 6 agosto 1967, n.765: "Modifiche ed integrazioni alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150".

Qualsiasi intervento di attuazione del P.R.G.C. è subordinato alla realizzazione nella zona circostante di aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico previste dalla tabella seguente e da costruirsi anche su più piani ogni qualvolta non sia diversamente disposto da specifico "Strumento Urbanistico Esecutivo".

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale la monetizzazione di tale realizzazione ove la superficie competente all'intervento risulti inferiore a 500 mq ovvero ricada nelle aree di cui all'art 34.

Tabella delle aree di parcheggio:

a) edifici residenziali, edifici scolastici dell'obbligo: 10% della superficie utile;

b) cinema, teatro, edifici per il culto, impianti sportivi da spettacolo, coperti, ristoranti e ritrovi pubblici:

150% della superficie utile;

c) interventi a destinazione commerciale:

per gli insediamenti destinati a commercio al dettaglio in sede fissa il fabbisogno di aree di parcheggio è stabilito dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i; per gli insediamenti destinati a esercizi di somministrazione di alimenti e bevande il fabbisogno di aree di parcheggio è stabilito dalle vigenti disposizioni di settore emanate a livello nazionale e regionale (L.R. 29/12/06 n. 38 "Disciplina dell'esercizio dell'attività

di somministrazione di alimenti e bevande” – D.G.R. 8/02/10 n. 85- 13268 “Indirizzi generali e criteri regionali per l’insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande”)

d) uffici pubblici e privati, edifici universitari, esercizi commerciali di vicinato: 50% della superficie utile;

e) ospedali, ambulatori e simili, edifici culturali e sociali: 35% della superficie utile;

f) scuole medie superiori: 50% della superficie utile;

g) impianti sportivi scoperti con parziale funzione di spettacolo: 50% della superficie del lotto;

h) altri impianti sportivi scoperti: 20% della superficie del lotto;

i) depositi e magazzini, mercati all'ingrosso, edifici industriali, edificiannonari: 10% della superficie utile;

La presenza contemporanea di almeno due di tali categorie b, c, d, che utilizzino medesime aree di parcheggio, consente l'applicazione sulla somma delle aree di parcheggio necessarie singolarmente per ognuno degli edifici, di un coefficiente moltiplicativo di riduzione pari a 0,75.

3 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori di ~~5.000 mq.~~, se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f , 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.

4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

Omissis.....

di somministrazione di alimenti e bevande” – D.G.R. 8/02/10 n. 85- 13268 “Indirizzi generali e criteri regionali per l’insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande”)

d) uffici pubblici e privati, edifici universitari, esercizi commerciali di vicinato: 50% della superficie utile;

e) ospedali, ambulatori e simili, edifici culturali e sociali: 35% della superficie utile;

f) scuole medie superiori: 50% della superficie utile;

g) impianti sportivi scoperti con parziale funzione di spettacolo: 50% della superficie del lotto;

h) altri impianti sportivi scoperti: 20% della superficie del lotto;

i) depositi e magazzini, mercati all'ingrosso, edifici industriali, edificiannonari: 10% della superficie utile;

La presenza contemporanea di almeno due di tali categorie b, c, d, che utilizzino medesime aree di parcheggio, consente l'applicazione sulla somma delle aree di parcheggio necessarie singolarmente per ognuno degli edifici, di un coefficiente moltiplicativo di riduzione pari a 0,75.

3 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori **di 10.000 mq.**, se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f , 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.

4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

Omissis.....

Articolo 32 sexties

Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano

Omissis.....

3 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori a 5.000 mq., se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.

4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

5 E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.

6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

7 E' individuata una specifica area relativa al 'Parco ambientale dei tre sobborghi: Casalbagliano, Cantalupo, Villa del Foro'. Tale area è destinata alla realizzazione di spazi di tutela ambientale con gestione anche agricola a specificità e caratteristiche riconducibili alle pratiche agricole locali.

Tale realizzazione potrà essere condotta direttamente dall'A.C. ovvero mediante accordi di tipo convenzionale con operatori agricoli singoli o associati, proprietari, conduttori, ~~nei limiti temporali di attuazione dell'insediamento logistico previsto.~~

La realizzazione è subordinata all'approvazione di specifico S.U.E. di iniziativa pubblica ~~che definirà le modalità esecutive di intervento e di fruizione pubblica dell'area.~~

Articolo 32 sexties

Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano

Omissis.....

3 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori **a 10.000 mq.**, se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Per quanto non indicato, si rimanda alla specifica legislazione di settore.

4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

5 E' ammesso l'intervento diretto del privato su suolo privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le modalità e le forme di utilizzazione del bene per garantirne la fruibilità pubblica.

6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

7 E' individuata una specifica area relativa al 'Parco ambientale dei tre sobborghi: Casalbagliano, Cantalupo, Villa del Foro'. Tale area è destinata alla realizzazione di spazi di tutela ambientale con gestione anche agricola a specificità e caratteristiche riconducibili alle pratiche agricole locali.

Tale realizzazione potrà essere condotta direttamente dall'A.C. ovvero mediante accordi di tipo convenzionale con operatori agricoli singoli o associati, proprietari, conduttori.

La realizzazione è subordinata all'approvazione di specifico S.U.E. di iniziativa pubblica **o mediante P.E.C. qualora l'iniziativa avvenga a carattere privato; entrambi gli strumenti definiranno le modalità esecutive di intervento e la tipologia di fruizione dell'area.**

Articolo 32 septies

Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano

Omissis

2 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori ~~a 5.000 mq.~~, se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f , 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Omissis.....

Articolo 32 septies

Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano

Omissis.....

2 Gli interventi edilizi di nuovi impianti, ove riguardano superfici maggiori **a 10.000 mq.**, se attuati da privati, sono soggetti a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

In ogni caso gli indici ed i parametri da applicarsi sono:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f , 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%.

Omissis.....

Articolo 33 Aree residenziali

Omissis.....

5 Sono in ogni caso ammessi i seguenti interventi:

a) su impianti ed attrezzature esistenti e ricadenti in aree residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia nonché quanto previsto dal successivo art.65.

b) su edifici, impianti e attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive o artigianali esistenti e ricadenti in aree a destinazione residenziale con esclusione dell' "area Centrale Storica" di cui al succ. art.34 sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo ristrutturazione o ampliamento non superiore al 50% della superficie utile legittimamente esistente alla data di adozione del P.R.G.C. fino ad un rapporto massimo di copertura del 60% dell'area di proprietà ovvero se superato senza aumento di superficie coperta ed a condizione che le attività svolte non comportino forme di deterioramento ambientale.

6 Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma sono concessi "una-tantum".

Articolo 33 Aree residenziali.

Omissis.....

5 Sono in ogni caso ammessi i seguenti interventi:

a) su impianti ed attrezzature esistenti e ricadenti in aree residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia nonché quanto previsto dal successivo art. 65.

b) su edifici, impianti e attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive o artigianali esistenti e ricadenti in aree a destinazione residenziale con esclusione dell' "area Centrale Storica" di cui al succ. art. 34 sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo ristrutturazione o ampliamento non superiore al 50% della superficie utile legittimamente esistente alla data di adozione del P.R.G.C. fino ad un rapporto massimo di copertura del 60% dell'area di proprietà ovvero se superato senza aumento di superficie coperta ed a condizione che le attività svolte non comportino forme di deterioramento ambientale **e comunque fatte salve le limitazioni previste dal successivo articolo 34.**

6 Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma sono concessi "una-tantum".

Articolo 34

"Area Centrale Storica" (Area residenziale della città di 1° classe)

Omissis.....

4 Le modificazioni delle destinazioni d'uso nell'area residenziale di 1° classe sono soggette a specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale nei limiti delle compatibilità del presente articolo ed in subordine alle indicazioni contenute nell'apposito elaborato costituente parte integrante del presente articolo, denominato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale". In queste aree sono ammessi i cambi di destinazione d'uso, oltre il 2° piano fuori terra fino a 700 mc e senza opere edilizie.

Modificazioni delle destinazioni d'uso con interventi edilizi o superiori a ~~tali dimensioni~~ saranno ammessi con S.U.E.

L'area centrale viene identificata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L.457/78.

In questa area il P.R.G.C. si attua per intervento diretto ad eccezione dei comparti di recupero che sono indicati per i quali è obbligatorio il Piano di Recupero ex articolo 41 bis della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque individuare ulteriori comparti per i quali sarà obbligatorio il preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo – Piano di Recupero" a carattere pubblico o privato secondo le indicazioni del programma stesso, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.C.

Articolo 34

"Area Centrale Storica" (Area residenziale della città di 1° classe)

Omissis.....

4 Le modificazioni delle destinazioni d'uso nell'area residenziale di 1° classe sono soggette a specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale nei limiti delle compatibilità del presente articolo ed in subordine alle indicazioni contenute nell'apposito elaborato costituente parte integrante del presente articolo, denominato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale". In queste aree sono ammessi i cambi di destinazione d'uso, oltre il 2° piano fuori terra fino a 700 mc e senza opere edilizie **e laddove non diversamente normato nel succitato elaborato "Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" anche al primo e al secondo piano fuori terra.**

Modificazioni delle destinazioni d'uso con interventi edilizi o superiori **a tali dimensioni nel caso in cui interessino l'intero edificio saranno ammessi con SUE; diversamente saranno autorizzati con permesso di costruire anche convenzionato.**

L'area centrale viene identificata dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art 27 e seguenti L.457/78.

In questa area il P.R.G.C. si attua per intervento diretto ad eccezione dei comparti di recupero che sono indicati per i quali è obbligatorio il Piano di Recupero ex articolo 41 bis della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque individuare ulteriori comparti per i quali sarà obbligatorio il preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo – Piano di Recupero" a carattere pubblico o privato secondo le indicazioni del programma stesso, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.C.

5 I tipi di intervento edilizio ammessi sono:

a) ~~con permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, denuncia di inizio attività e comunicazione di attività edilizia libera, autorizzazione edilizia diretta:~~

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia: ove essa riguardi edifici di categoria A e B non è ammessa demolizione e ricostruzione; ove essa riguardi edifici di categoria C è ammessa la demolizione e ricostruzione senza modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e con eventuale completamento e la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti; ove essa riguardi edifici di categoria N di cui all'Allegato 1 delle Norme, e ammessa la demolizione ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, nel rispetto delle schede che sono inderogabili;

- nuova edificazione o completamento edilizio del tessuto urbano;

b) con "Strumento Urbanistico Esecutivo" ovvero Piano di recupero ai sensi dell'art.41 bis L.R.56/77 preventivo:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Fatti salvi gli interventi su edifici di interesse storico e/o ambientale, di cui alle categorie A,B, N Allegato 1 delle Norme, la demolizione degli edifici o parte di essi è ammessa al fine della diminuzione della densità edilizia esistente o, in alternativa, del miglior posizionamento dell'edificio rispetto alla viabilità anche pedonale. In tali casi è ammessa la ricostruzione anche non fedele.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) sono sempre assoggettati al parere preventivo della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.mi

A parziale correzione di quanto riportato a pag. 1 dell'elaborato di Piano "Allegato 1 – Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" si precisa che sono da ritenersi aggiunti ai tipi di interventi ammessi per le categorie A e B anche la ristrutturazione edilizia ed il cambio di destinazione d'uso. **Omissis.....**

5 I tipi di intervento edilizio ammessi sono:

a) **con provvedimento autorizzativo a norma del DPR n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e del Titolo VI della L.R. 05.12.1977 n.° 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i.**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia: ove essa riguardi edifici di categoria A e B non è ammessa demolizione e ricostruzione; ove essa riguardi edifici di categoria C è ammessa la demolizione e ricostruzione senza modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e con eventuale completamento e la realizzazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti; ove essa riguardi edifici di categoria N di cui all'Allegato 1 delle Norme, e ammessa la demolizione ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, nel rispetto delle schede che sono inderogabili;

- nuova edificazione o completamento edilizio del tessuto urbano;

b) con "Strumento Urbanistico Esecutivo" ovvero Piano di recupero ai sensi dell'art.41 bis L.R.56/77 preventivo:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Fatti salvi gli interventi su edifici di interesse storico e/o ambientale, di cui alle categorie A,B, N Allegato 1 delle Norme, la demolizione degli edifici o parte di essi è ammessa al fine della diminuzione della densità edilizia esistente o, in alternativa, del miglior posizionamento dell'edificio rispetto alla viabilità anche pedonale. In tali casi è ammessa la ricostruzione anche non fedele.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) sono sempre assoggettati al parere preventivo della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m

A parziale correzione di quanto riportato a pag. 1 dell'elaborato di Piano "Allegato 1 – Tipi e modalità di intervento nell'area centrale" si precisa che sono da ritenersi aggiunti ai tipi di interventi ammessi per le categorie A e B anche la ristrutturazione edilizia ed il cambio di destinazione d'uso. **Omissis.....**

Articolo 40 Aree per insediamenti industriali

Omissis.....

Articolo 40 Aree per insediamenti industriali

Omissis.....

3. Per quanto riguarda l'area per insediamenti produttivi denominata D8 si dovrà, in sede di predisposizione dello S.U.E., predisporre un idoneo studio ambientale secondo le indicazioni definite dall'Organo tecnico Comunale (vedasi D.D. n.° 1429 del 09/10/2020) che ha verificato e deciso la non assoggettabilità della Variante 2020 alla fase di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e precisamente

a) devono essere imposti per la nuova zona industriale D8, requisiti qualitativi per l'assegnazione dei lotti ad aziende non inquinanti.

b) l'area di interferenza tra la nuova zona industriale D8 e la zona di rispetto allargata del pozzo idropotabile Rana, come definita dalla Regione Piemonte con Determinazione n. 230 del 31/10/2010, deve risultare inedificabile e all'interno della stessa potranno essere realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, aree verdi, opera a rete).

c) in ambito convenzionale di SUE dovranno essere previste opere di compensazione ambientale e di minimizzazione paesaggistica con approfondimenti sul rapporto con il bordo urbano e periurbano del sobborgo di Spinetta Marengo.

- In sede di strumento urbanistico esecutivo e in fase di insediamento delle singole nuove attività nel rispetto dei documenti programmatori a seguito dell'adesione della Città di Alessandria al Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors) con realizzazione del PAES e PAESC, devono essere recepite le seguenti prescrizioni:

- Adozione di soluzioni tecniche che consentano di mitigare gli scenari rispetto ai fenomeni di isola di calore - aumento della temperatura – previo isolamento delle strutture con assorbimento e drenaggio controllato delle acque meteoriche

- Adozione delle misure di cui al protocollo degli Acquisti Pubblici Ecologici (APE) ed ai Criteri Minimi Ambientali (CAM) ministeriali riferite principalmente alle progettazioni delle aree da cedere al Comune e su quelle da assoggettare ad uso pubblico.

- Realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che propongano un "approccio di cluster", e caratterizzate dall'applicazione di principi riconducibili all'ecologia industriale o all'adozione di sistemi di gestione ambientale d'area

(rif.to L.R. 22 novembre 2004, n. 34 “Interventi per lo sviluppo delle attività produttive”, Deliberazione di Giunta regionale 28 luglio 2009, n. 30 – 11858 “Adozione delle Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate”).

4. Nel caso di piani già approvati (P.I.P. - P.E.C.) per l’attuazione degli interventi di ristrutturazione o completamento si fa riferimento alle norme tecniche approvate dei piani stessi

Articolo 40 bis.

Aree per insediamenti per la Logistica

Sono considerate aree per la logistica di nuovo impianto tutte quelle individuate cartograficamente con la lettera L.

Destinazione d'uso: realizzazione di piattaforma logistica: per piattaforma logistica s'intende un'area integrata con il sistema di trasporto intermodale, ove alle operazioni di carico e scarico dei container possano essere affiancate le attività di lavorazione e trasformazione ad esse connesse (es. confezionamento, etichettatura, assemblaggio, controllo di qualità, imballaggio dei prodotti, ecc.). Essa comprenderà pertanto, uffici, magazzini, servizi gestionali, servizi informativi e telematici ma anche attività di trasformazione delle merci scaricate in prodotti da avviare ai mercati.

Strumento di intervento: "Strumento Urbanistico Esecutivo" esclusi i casi di

ampliamenti e di opere necessarie all'adeguamento dell'impianto produttivo esistente alle disposizioni di carattere legislativo in materia di riduzione dei fattori inquinanti, che s'intendono soggetti ad intervento diretto.

~~In particolare, per l'area logistica del sobborgo di Cantalupo vengono fornite le ulteriori indicazioni seguenti.~~

~~La progettazione dello s.u.e. cui l'area è sottoposta dovrà prestare particolare attenzione sia ad assicurare i collegamenti oggi garantiti dalla viabilità interpodereale esistente sia ad evitare, per quanto possibile, il crearsi di porzioni di area agricola non accessibili.~~

~~Per le ragioni indicate negli elaborati "Relazione di Compatibilità Ambientale" l'attuazione dell'area destinata alla piattaforma logistica deve essere strettamente legata alla contestuale realizzazione del Parco Ambientale dei sobborghi di cui all'art. 32 sexies.~~

~~Qualora la realizzazione della PLA venga avviata per parti, ad ogni porzione della piattaforma logistica deve corrispondere la realizzazione della~~

Articolo 40 bis.

Aree per insediamenti per la Logistica

Sono considerate aree per la logistica di nuovo impianto tutte quelle individuate cartograficamente con la lettera L.

Destinazione d'uso: realizzazione di piattaforma **produttiva - logistica**: per piattaforma logistica s'intende un'area integrata con il sistema **produttivo** di trasporto intermodale, ove alle operazioni di carico e scarico dei container possano essere affiancate le attività di lavorazione e trasformazione ad esse connesse (es. confezionamento, etichettatura, assemblaggio, controllo di qualità, imballaggio dei prodotti, ecc.). Essa comprenderà pertanto, uffici, magazzini, servizi gestionali, **mense e ristorazione – alloggi per la custodia**, servizi informativi e telematici ma anche attività di trasformazione delle merci scaricate in prodotti da avviare ai mercati.

Strumento di intervento: "Strumento Urbanistico Esecutivo" esclusi i casi di

- **limitati** ampliamenti e di opere necessarie all'adeguamento dell'impianto produttivo esistente alle disposizioni di carattere legislativo in materia di riduzione dei fattori inquinanti, che s'intendono soggetti ad intervento diretto.

corrispondente quota parte dell'area dell'adiacente parco, in maniera che al completamento della PLA corrisponda anche la completa realizzazione del Parco Ambientale.

I contenuti degli elaborati denominati "Relazione di compatibilità ambientale" facenti parte sia degli elaborati adottati con Deliberazione C.C. n. 18 del 7 febbraio 2005 sia dell'adozione avvenuta con Deliberazione C.C. n. 63/91/218 del 2 aprile 2007 costituiscono un specifico contributo al riconoscimento dei rischi ambientali rappresentati dall'attuazione della previsione nonché supporto nella individuazione delle opere e dei comportamenti necessari alla mitigazione degli impatti individuati. Essi costituiscono pertanto parte integrante del PRG per cui debbono essere utilizzati come altrettanti indicazioni di tipo progettuale per l'elaborazione sia dello strumento esecutivo sia del progetto, la cui elaborazione dovrà pertanto opportunamente tenere conto degli studi contenuti in tali elaborati.

Modalità di intervento: parametri urbanistici:

- Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:

- per i punti a, b, c, dell'articolo 39 una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:

5% per servizi sociali; 5% per aree verdi; 10% per parcheggi.

- Indice di utilizzazione territoriale Ut, 0,5 mq./mq.

Parametri edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 0,7 mq./mq.

- rapporto di copertura Rc, 50% della superficie fondiaria;

- distanza minima dai confini circostanti:

ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti -

distanza minima dalle strade interne:

ml. 5,00 salvo diverse disposizioni dello "Strumento Urbanistico Esecutivo".;

Modalità di intervento: parametri urbanistici:

- Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:

- per i punti a, b, c, dell'articolo 39 una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:

5% per servizi sociali; 5% per aree verdi; 10% per parcheggi.

- Indice di utilizzazione territoriale Ut, 0,5 mq./mq.

Parametri edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 0,7 mq./mq.

- rapporto di copertura Rc, 50% della superficie fondiaria;

- distanza minima dai confini circostanti:

ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti -

distanza minima dalle strade interne:

ml. 5,00 salvo diverse disposizioni dello "Strumento Urbanistico Esecutivo".;

- distanza minima dalle strade principali:

m. 10,00 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m..

~~Le previsioni di carattere viario interferenti con la viabilità di competenza provinciale così come indicate sulle tavole hanno valore indicativo. In sede di progettazione dello strumento esecutivo tali previsioni dovranno essere pertanto definite in accordo con la Provincia di Alessandria - Direzione viabilità, lavori pubblici e trasporti ed assistite, se necessario, da variante di PRG formata ed approvata nelle forme e con le modalità dovute.~~

- distanza minima dalle strade principali:

m. 10,00 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m..

Le previsioni di carattere viario interferenti con la viabilità esistente dovranno essere definite in sede di progettazione dello strumento urbanistico esecutivo e se necessario, potranno costituire variante di PRG formata ed approvata nelle forme e con le modalità dovute.

Le aree per logistica potranno essere individuate anche all'interno di aree produttive con variazione urbanistica da approvare ai sensi dell'art. 17 12 ° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. tenuto conto degli indici e di quanto previsto all'interno del presente articolo.

Articolo 43 Aree per attività commerciali

Omissis.....

2 In tali aree, gli interventi edilizi ~~non compresi~~ in addensamenti o localizzazioni commerciali ai sensi degli indirizzi e Criteri Comunali sul Commercio sono assoggettati ai seguenti indici e parametri:...

Omissis.....

3. Ai sensi dell'articolo 26, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i., per gli insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq. 4.000 e mq. 8.000, il rilascio ~~della concessione o autorizzazione edilizia~~ è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinti comma, L.R. 56/77 e s.m.i., ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri comunali in materia di commercio.

Nel caso di insediamenti commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000, il rilascio del ~~permesso di costruire~~ è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri comunali in materia di Commercio. In entrambi i casi la convenzione definisce le modalità d'intervento, i tempi e le garanzie da prestare, nonché quanto previsto dall'articolo 26, comma 9 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

4 Dovrà in ogni caso essere garantita una superficie minima da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a quella specificata dall'art. 32 quinquies delle presenti norme o a quella risultante dall'applicazione degli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio.

5. Le autorizzazioni relative agli esercizi commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

Articolo 43 Aree per attività commerciali

Omissis.....

2 In tali aree, gli interventi edilizi **compresi e non** in addensamenti o localizzazioni commerciali ai sensi degli indirizzi e Criteri Comunali sul Commercio sono assoggettati ai seguenti indici e parametri:...

Omissis.....

3. Ai sensi dell'articolo 26, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i., per gli insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq. 4.000 e mq. 8.000, **il rilascio del provvedimento autorizzativo a norma del DPR n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e del Titolo VI della L.R. 05.12.1977 n.° 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i.,** è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinti comma, L.R. 56/77 e s.m.i., ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri comunali in materia di commercio.

Nel caso di insediamenti commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000, il rilascio del **provvedimento autorizzativo a norma del DPR n.° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e del Titolo VI della L.R. 05.12.1977 n.° 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i.,** è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri comunali in materia di Commercio.

In entrambi i casi la convenzione definisce le modalità d'intervento, i tempi e le garanzie da prestare, nonché quanto previsto dall'articolo 26, comma 9 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

4 Dovrà in ogni caso essere garantita una superficie minima da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a quella specificata dall'art. 32 quinquies delle presenti norme o a quella risultante dall'applicazione degli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio.

5. Le autorizzazioni relative agli esercizi commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

6.6 In caso di riduzione delle superfici commerciali insediate il loro riuso è ammesso con destinazioni d'uso a servizi alle persone o alle attività compatibili con la residenza in genere e/o di carattere sociale, ivi comprese le attività ricettive.

Il cambio di destinazione d'uso dovrà avvenire comunque con titolo autorizzativo oneroso e previo convenzionamento con l'Amministrazione Pubblica che definisca la tipologia e la modalità del servizio reso.

7 All'interno delle aree specificatamente commerciali oltre alla preminente destinazione commerciale sono consentite anche destinazioni a carattere residenziale, direzionale con i relativi standards di servizio.

Articolo 44

Aree per attività direzionali

1 Le aree per attività direzionali comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici e privati;
- servizi di carattere pubblico;
- uffici per attività di servizio sia pubblici che privati;

- centri direzionali e di servizi.
- esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

Omissis.....

Articolo 44

Aree per attività direzionali

1 Le aree per attività direzionali comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici e privati;
- servizi di carattere pubblico;
- uffici per attività di servizio sia pubblici che privati;

- **attrezzature di interesse comune**

- **residenze**

- centri direzionali e di servizi.
- esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

Omissis.....

Articolo 44 bis

Aree per attività turistico ricettive

1 Le aree per attività turistico ricettive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attrezzature ricettive quali: alberghi, motels, ostelli, campeggi, eccetera;
- attrezzature di servizio quali: bar, ristoranti, teatri, social housing (per una percentuale non superiore al 30% della potenzialità edificatoria teorica dell'area), sale da ballo, ritrovi, eccetera;
- attrezzature residenziali quali: social housing, residenze per anziani, eccetera, in misura non superiore al 30 % della potenzialità dell'area
- attrezzature per lo svago quali: piscine, campi sportivi, attrezzature per il tempo libero eccetera;
- attrezzature per attività culturali quali centri di incontro, locali per conferenze, riunioni, esposizioni temporanee, eccetera;
- esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

Articolo 44 bis

Aree per attività turistico ricettive

1 Le aree per attività turistico ricettive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni **ed attrezzature**

- attrezzature ricettive quali: alberghi, motels, ostelli, campeggi, eccetera;
- attrezzature di servizio quali: bar, ristoranti, teatri, social housing (per una percentuale non superiore al 30% della potenzialità edificatoria teorica dell'area), **centri tematici**, sale da ballo, ritrovi, eccetera;
- attrezzature residenziali quali: social housing, residenze per anziani, eccetera, in misura non superiore al 30 % della potenzialità teorica dell'area.
- attrezzature per lo svago **e lo sport** quali: piscine, campi sportivi, attrezzature per il tempo libero eccetera;
- attrezzature per attività culturali **e di interesse comune**, centri di incontro, locali per conferenze, riunioni, esposizioni temporanee, eccetera;
- esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

Articolo 46 Edifici non utilizzati

1 I fabbricati residenziali rurali in zona agricola, che alla data di adozione del P.R.G.C. risulteranno inutilizzati od abbandonati, in quanto non più necessari alla conduzione del fondo, o che divenissero tali nel periodo di validità del Piano, ~~potranno essere ristrutturati, senza aumento di volume o di superficie utile, sia da parte dei proprietari originari che di terzi non aventi la qualifica di imprenditore agricolo, per essere destinati a residenza.~~

2 I fabbricati rustici, potranno essere riutilizzati a servizio del fabbricato residenziale o trasformati in fabbricato residenziale ~~in misura non superiore a mq. 100 di superficie utile anche in strutture edilizie distinte del fabbricato principale. Tali interventi sono esclusivamente ammessi su fabbricati rustici esistenti e realizzati prima del 27/1/1977, in tutte le aree agricole o residenziali dei sobborghi di cui agli articoli 36, 37, 37bis, 38.~~

3 Sui fabbricati rustici realizzati in data successiva al 27/1/1977 ~~e sulle parti residue degli interventi di cui al comma precedente,~~ sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi.

Articolo 46 Edifici non utilizzati

1 I fabbricati residenziali e/o rustici in zona agricola, che alla data di adozione delle presenti NTA, risulteranno inutilizzati od abbandonati, in quanto non più necessari alla conduzione del fondo, o che divenissero tali nel periodo di validità del Piano **e sue varianti, potranno essere ristrutturati, mediante permesso di costruire oneroso salvo i casi di cui all'art. 9 della legge 10/77, senza aumento di volume, sia da parte dei proprietari originari che di terzi per essere destinati a residenza o ad attività compatibili con la residenza quali i servizi alle persone, i servizi alle attività, i servizi di interesse generale e le attività turistiche ricettive.**

2 I fabbricati rustici, potranno essere riutilizzati a servizio del fabbricato residenziale o trasformati in fabbricato residenziale **o destinato ad attività compatibili quali i servizi alle persone, i servizi alle attività, i servizi di interesse generale e le attività turistiche ricettive e inoltre in misura non superiore a mq. 100 di superficie utile anche in strutture edilizie distinte del fabbricato principale. Tali interventi sono esclusivamente ammessi su fabbricati rustici esistenti e realizzati prima del 27/1/1977, in tutte le aree agricole o residenziali dei sobborghi di cui agli articoli 36, 37, 37bis, 38.**

3 Sui fabbricati rustici realizzati in data successiva al 27/1/1977 **sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi**

4. I suddetti fabbricati devono essere già serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, e per il recupero degli stessi devono essere reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall' articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell' articolo 21 della l.r. 56/1977; è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico ai sensi dell' articolo 21, comma 4 bis, della l.r. 56/1977 , sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo.

5 Il recupero dei suddetti fabbricati non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria può essere consentito a condizione che i fabbricati

4 Gli interventi dovranno comunque essere condotti nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 45, commi 6 e ~~7~~.

5 Nel caso gli edifici oggetto di recupero o riuso siano compresi negli elenchi di cui al successivo art. 49bis dovrà essere osservata la disciplina contenuta nel medesimo articolo.

Articolo 47 Edifici esistenti ad uso extra-agricolo in aree agricole.

1 Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso extra agricolo in aree agricole individuate sulle tavole di P.R.G.C. o di fatto esistenti alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' sul territorio sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

a) su edifici a destinazione residenziale sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' da ricavarsi prioritariamente in fabbricati rustici annessi. In tali edifici sono ammesse, ad integrazione della destinazione residenziale, attività a conduzione familiare che non presentino aspetti inquinanti, e per le quali sia dimostrata l'adeguatezza delle infrastrutture urbanizzative, fino alla dimensione di superficie utile lorda non eccedente i 70 mq.

b) su edifici, impianti e attrezzature destinati ad attività produttive extra- agricole sono consentiti interventi di risanamento, ristrutturazione o ampliamento non superiore al 50% della superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti 'Norme di Attuazione' e fino alla concorrenza della superficie coperta non eccedente il 60% dell'area di proprietà ovvero, se superata, senza aumento di superficie coperta.

Omissis.....

siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

6. Gli interventi dovranno comunque essere condotti nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 45, commi 6.

7. Nel caso gli edifici oggetto di recupero o riuso siano compresi negli elenchi di cui al successivo art. 49bis dovrà essere osservata la disciplina contenuta nel medesimo articolo.

Articolo 47 Edifici esistenti ad uso extra-agricolo in aree agricole.

1 Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso extra agricolo in aree agricole individuate sulle tavole di P.R.G.C. o di fatto esistenti alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' sul territorio sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

a) su edifici a destinazione residenziale sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' da ricavarsi prioritariamente in fabbricati rustici annessi. In tali edifici sono ammesse, ad integrazione della destinazione residenziale, attività a conduzione familiare che non presentino aspetti inquinanti, e per le quali sia dimostrata l'adeguatezza delle infrastrutture urbanizzative, fino alla dimensione di superficie utile lorda non eccedente i 70 mq.

b) su edifici, impianti e attrezzature destinati ad attività produttive extra- agricole sono consentiti interventi di risanamento, ristrutturazione o ampliamento non superiore al 50% della superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti 'Norme di Attuazione' e fino alla concorrenza della superficie coperta non eccedente il 60% dell'area di proprietà ovvero, se superata, senza aumento di superficie coperta.

c) Gli ampliamenti di cui al precedente punto b) sono ammessi anche su aree limitrofe ai lotti interessati con il recupero eventuale di immobili abbandonati nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di carattere normativo definite per le aree interessate.

Omissis.....

Articolo 49 Aree ed edifici individuati ex articolo 24 Legge Regionale n.56/77

.... Omissis.....

5 Sono inoltre soggette alle disposizioni di cui all'articolo 24 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni le seguenti aree ed edifici:

Area Centrale: Rovereto

- 01 Palazzo Civalieri di Masio 42, via dei Guasco;
- 02 Provveditorato agli Studi 1, via Gentilini;

Area Centrale: Borgoglio

- 03 Galleria Guerci
via San Giacomo della Vittoria, via San Lorenzo;
- 04 Istituto Tecnico Commerciale L. Da Vinci 19, via Trotti;
- 05 Palazzo Figarolo di Gropello 2, Piazza Marconi;
- 06 Belvedere Trotti
44, via Bergamo;
- 07 Officina Elettrica
81/85, Spalto Borgoglio;
- 08 San Giovanni Decollato 12, via Casale;
- 09 Camera di Commercio 21, via San Lorenzo;
- 10 Portici
piazza Garibaldi;
- 11 Villa Rolando
8, Spalto Borgoglio;
- 12 Palazzo di Giustizia 18, Corso Crimea;

- 13 Stazione Ferroviaria Piazzale Curiel;
Area Centrale: Gamondio
- 14 Villa Guerci
72, via Faà di Bruno;
- 15 Ex Uffici Borsalino (Università)
corso 100 Cannoni;
-

Articolo 49 Aree ed edifici individuati ex articolo 24 Legge Regionale n.56/77

.... Omissis.....

5 Sono inoltre soggette alle disposizioni di cui all'articolo 24 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni le seguenti aree ed edifici:

Area Centrale: Rovereto

- 01 Palazzo Civalieri di Masio 42, via dei Guasco;
- 02 Provveditorato agli Studi 1, via Gentilini;

Area Centrale: Borgoglio

- 03 Galleria Guerci
via San Giacomo della Vittoria, via San Lorenzo;
- 04 Istituto Tecnico Commerciale L. Da Vinci 19, via Trotti;
- 05 Palazzo Figarolo di Gropello 2, Piazza Marconi;
- 06 Belvedere Trotti
44, via Bergamo;
- 07 Officina Elettrica
81/85, Spalto Borgoglio;
- 08 San Giovanni Decollato 12, via Casale;
- 09 Camera di Commercio 21, via San Lorenzo;
- 10 Portici
piazza Garibaldi;
- 11 Villa Rolando
8, Spalto Borgoglio;
- 12 Palazzo di Giustizia 18, Corso Crimea;

- **12bis Complesso edificato
59-61 Via Antonio Gramsci.**
- 13 Stazione Ferroviaria Piazzale Curiel;
Area Centrale: Gamondio
- 14 Villa Guerci
72, via Faà di Bruno;
- 15 Ex Uffici Borsalino (Università)
corso 100 Cannoni;
- **15 bis Palazzo uso uffici e residenze
Isolato lato Corso 100 Cannoni –
Corso Teresio Borsalino**

Area Centrale: Marengo

- 16 Palazzo Ghilini (Cassa di Risparmio di Alessandria) 17/21, via Ghilini;
- 17 Arco di Trionfo piazza G. Matteotti;
- 18 Palazzi con portici 4/14, 30/35, piazza G. Matteotti;
-

- 19 Dispensario Antitubercolare 4, via Burgonzio;
- 20 Laboratorio d'Igiene 1, via Burgonzio;
- 21 Palazzo Gavigliani 58, via Mazzini;
- 22 Palazzo delle Poste 23/24, Piazza della Libertà;

Omissis.....

Area Centrale: Marengo

- 16 Palazzo Ghilini (Cassa di Risparmio di Alessandria) 17/21, via Ghilini;
- 17 Arco di Trionfo piazza G. Matteotti;
- 18 Palazzi con portici 4/14, 30/35, piazza G. Matteotti;
- **18 bis Complesso residenziale**

- **19 Corso Teresio Borsalino 1 Via Antonio Pacinotti**

- **18 ter Complesso Città Nuova**

- **Via Borgo Città Nuova**
- **Isolato Via Pacinotti – Via Palermo – Via Ardigo- Via G. Galilei**
- 19 Dispensario Antitubercolare 4, via Burgonzio;
- 20 Laboratorio d'Igiene 1, via Burgonzio;
- 21 Palazzo Gavigliani 58, via Mazzini;
- 22 Palazzo delle Poste 23/24, Piazza della Libertà;

Omissis.....

Articolo 49 bis

Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario

Omissis.....

6 Inoltre il PRGC tutela quali edifici di pregio architettonico e documentario gli immobili realizzati in "terra cruda" esistenti, anche se non specificatamente individuati sulle "Tavole di Piano", a testimonianza delle modalità costruttive locali tradizionali.

7 Gli interventi ammessi sulle strutture edilizie in "terra cruda" di proprietà pubblica sono esclusivamente di restauro conservativo.

Omissis.....

Articolo 49 bis

Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario

Omissis.....

6 Inoltre il PRGC tutela quali edifici di pregio architettonico e documentario gli immobili realizzati in "terra cruda" esistenti, anche se non specificatamente individuati sulle "Tavole di Piano", a testimonianza delle modalità costruttive locali tradizionali.

7 Gli interventi ammessi sulle strutture edilizie in "terra cruda" di proprietà pubblica **sono prioritariamente interventi di "restauro e risanamento conservativo" compatibilmente con le esigenze statiche degli edifici oggetto di intervento.**

Gli interventi ammessi sulle strutture edilizie in "terra cruda" di proprietà privata, sono quelli consentiti dalle specifiche norme di zona nel rispetto, ove possibile, delle originarie caratteristiche costruttive compatibili con l'uso ammesso.

Omissis.....

Articolo 58

Fasce di rispetto per elettrodotti e gasdotti/metanodotti/oleodotti.

1 Ai fini della sicurezza degli impianti e della pubblica incolumità il P.R.G.C. prevede una fascia di rispetto, anche se non cartograficamente individuata, dalle catenarie di ml. 15,00 per elettrodotti da 132 Kw e di ml. 8,00 per elettrodotti da 15 Kw.

~~2 Tali distanze potranno essere ridotte su specifico nulla-osta dell'Ente preposto alla costruzione e gestione di detti impianti.~~

3 Sono fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. 21 giugno 1968, n.1062 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 58

Fasce di rispetto per elettrodotti e gasdotti/metanodotti/oleodotti.

1 Elettrodotti;

Ai fini della sicurezza degli impianti e della pubblica incolumità il P.R.G.C. prevede una fascia di rispetto, anche se non cartograficamente individuata, dalle catenarie di ml. 15,00 per elettrodotti da 132 Kw e di ml. 8,00 per elettrodotti da 15 Kw., **fatte salve maggiori distanze stabilite dalla normativa vigente e a cui si fa riferimento.,**

2 Gasdotti ed oleodotti;

Analogamente per gasdotti ed oleodotti valgono le prescrizioni e i vincoli stabiliti dallo specifico piano dell'ente competente compreso le condizioni che regolano la coesistenza con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, le reti delle fognature, le canalizzazioni ed altre infrastrutture.

3. Le distanze potranno essere ridotte su specifico nulla-osta dell'Ente preposto alla costruzione e gestione di detti impianti.

4 Sono fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. 21 giugno 1968, n.1062 e successive modifiche ed integrazioni.

5 Le indicazioni degli elettrodotti e gasdotti/metanodotti/oleodotti nelle cartografie del P.R.G.C. sono puramente indicative e devono essere pertanto rilevate in loco ed indicate correttamente negli elaborati presentati per ottenere il titolo abilitativo.

Articolo 64 Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"

1. Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti.

Omissis.....

g) Le aree soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" individuate cartograficamente con la rappresentazione numerica, dovranno rispettare gli indici di fabbricabilità territoriale e le quote da destinare ad Edilizia Economica e Popolare di seguito definiti:

ALESSANDRIA

01 Unità Chiozzo: area residenziale della città, Europa.

1	Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	710.876
2	Superficie territoriale non residenziale		
a)	per servizi comprensoriali	mq.	23.703
b)	per strade urbane	mq.	25.141
c)	per verde di arredo	mq.	18.647
	Sommano	mq.	67.491
3	Superficie territoriale residenziale	mq.	643.385
4	Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	257.354
5	Superficie fondiaria	mq.	386.031
5i	Indice fondiario massimo utilizzabile	4,50 mc/mq.	
6	Volumetria massima realizzabile	mc	883.000
7	Edilizia Economica Popolare 30%	mc	264.900

Omissis.....

Articolo 64 Delimitazione delle aree soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo"

1. Le aree comprese e delimitate cartograficamente ai sensi del presente articolo sono soggette a preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'articolo 11. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che può avvenire anche per parti **eccetto gli interventi edilizi minori quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (escluso la demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti già serviti da reti di urbanizzazioni i quali possono essere attuati con intervento edilizio diretto.**

Omissis.....

g) Le aree soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" individuate cartograficamente con la rappresentazione numerica, dovranno rispettare gli indici di fabbricabilità territoriale e le quote da destinare ad Edilizia Economica e Popolare di seguito definiti:

ALESSANDRIA

01 Unità Chiozzo: area residenziale della città, Europa.

1	Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	669.226
2	Superficie territoriale non residenziale		
a)	per servizi comprensoriali	mq.	23.703
b)	per strade urbane	mq.	25.541
c)	per verde di arredo	mq.	18.647
	Sommano	mq.	67.491
3	Superficie territoriale residenziale	mq.	601.735
4	Aree pubbliche minime da cedere 40% Obbligo convenzionale	mq.	257.354
5	Superficie fondiaria	mq.	344.381
5i	Indice fondiario massimo utilizzabile per ogni lotto (vedere ambito convenzionale con un max di 4,50 mc/mq).		
6	Volumetria massima realizzabile complessiva	mc	808.751
7	Edilizia Economica Popolare 30%	mc	242.620

Omissis.....

04	Unità Norberto Rosa - Area residenziale della città, Norberto Rosa		
1	Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	162.213
2	Superficie territoriale residenziale	mq.	162.213
3	Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	64.885
4	Superficie fondiaria	mq.	97.327
4i	Indice fondiario massimo utilizzabile		3,50 mc/mq.
5	Volumetria massima realizzabile	mc	320.000
6	Edilizia Economica Popolare 30%	mc	96.000

Omissis.....

~~12 Caserma Leopoldo Valfrè di Bonzo:
sub a - area residenziale della città di seconda classe.~~

1	Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	15.490
2	Superficie territoriale residenziale	mq.	15.490
3	Aree pubbliche minime da cedere o convenzionare con l'Amministrazione Comunale: parcheggi		
b)	parcheggi complessivi su più piani	mq.	6.196
4	Superficie fondiaria	mq.	9.294
4i	Indice fondiario massimo utilizzabile		4,50 mc/mq
5	Volumetria massima realizzabile	mc	41.823
6	Superficie utile massima realizzabile	mq	13.941
7	Edilizia Economica Popolare	mc	0
sub b	Superficie territoriale non residenziale	mq	76.590

Omissis.....

04	Unità Norberto Rosa - Area residenziale della città, Norberto Rosa		
1	Superficie territoriale di Piano Esecutivo	mq.	113.433
2	Superficie territoriale residenziale	mq.	113.433
3	Aree pubbliche minime da cedere 40% superficie territoriale residenziale	mq.	45.373
4	Superficie fondiaria	mq.	68.060
4i	Indice fondiario massimo utilizzabile		3,28 mc/mq.
5	Volumetria massima realizzabile	mc	223.236
6	Edilizia Economica Popolare 30%	mc	66.971

Omissis

**12 Caserma Leopoldo Valfrè di Bonzo:
Soppresso**

Omissis.....

Omissis.....

13 Basile

area residenziale della città di seconda classe. —

1 — Superficie territoriale di Piano Esecutivo
mq. — 15.417

2 — Superficie territoriale a verde privato
mq. — 871

2.1 — Superficie territoriale a spazi pubblici —
—

a — parco per il gioco e lo sport —
mq. — 5.925

3 — Superficie territoriale residenziale —
mq. — 2.777

4 — Aree pubbliche minime da cedere
convenzionare con l'Amministrazione
Comunale: parcheggi —

b) — parcheggi complessivi su più piani —
mq. — 5.844

5 — Superficie fondiaria mq. — 2.777

5i — Indice fondiario massimo utilizzabile
3,00 mc/mq

5bis — altezza massima fabbricati ml. 25,00

6 — Volumetria massima realizzabile
mc — 8.331

7 — Superficie utile massima realizzabile
mq — 2.777

Omissis.....

5 In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, l'indice fondiario della specifica zona urbanistica applicato alle aree edificabili previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del piano stesso, che definirà la localizzazione, la destinazione d'uso degli immobili e le modalità operative di intervento. Restano fermi per ogni singola zona i parametri edilizi specifici. La convenzione o atto di impegno unilaterale determinerà le modalità di cessione di eventuali aree pubbliche e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Omissis.....

**13 Basile
Soppresso**

Omissis.....

5 In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento mediante "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, l'indice fondiario della specifica zona urbanistica applicato alle aree edificabili previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del piano stesso, che definirà la localizzazione, la destinazione d'uso degli immobili e le modalità operative di intervento. Restano fermi per ogni singola zona i parametri edilizi specifici. La convenzione o atto di impegno unilaterale determinerà le modalità di cessione di eventuali aree pubbliche e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nell'area collinare di cui all'art. 62 comma 2 lettera b, le aree previste in cessione alla P.A. nell'ambito dei piani esecutivi, potranno essere cedute anche all'esterno del perimetro di piano purché previste quali standards urbanistici del PRGC, oppure potranno essere monetizzate vincolando i proventi all'acquisto di aree per standards urbanistici nella stessa unità urbanistica.

Le aree interne allo Strumento Urbanistico Esecutivo non edificabili restano destinate a verde privato.

6 Il P.R.G.C. individua Piani Particolareggiati finalizzati al recupero ed alla riqualificazione di aree secondo le destinazioni d'uso riportate cartograficamente.

7 Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano delle aree per insediamenti produttivi" da effettuarsi per iniziativa pubblica. Gli indici ed i parametri sono definiti dalle presenti 'Norme di Attuazione' agli articoli 40-41.

8 Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano Tecnico esecutivo di Opere Pubbliche" da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale secondo le indicazioni delle presenti 'Norme di Attuazione'.

Nell'area collinare di cui all'art. 62 comma 2 lettera b, le aree previste in cessione alla P.A. nell'ambito dei piani esecutivi, potranno essere cedute anche all'esterno del perimetro di piano purché previste quali standards urbanistici del PRGC, oppure potranno essere monetizzate vincolando i proventi all'acquisto di aree per standards urbanistici nella stessa unità urbanistica.

Le aree interne allo Strumento Urbanistico Esecutivo non edificabili restano destinate a verde privato.

5bis Le aree da cedere per opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi potranno in alternativa (ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 4 bis della L.R. n. 56/77) essere assoggettate permanentemente ad uso pubblico disciplinato con convenzione; in alternativa totale o parziale alla cessione, qualora l'acquisizione delle stesse non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, è possibile prevedere in convenzione che i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

6 Il P.R.G.C. individua Piani Particolareggiati finalizzati al recupero ed alla riqualificazione di aree secondo le destinazioni d'uso riportate cartograficamente.

7 Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano delle aree per insediamenti produttivi" da effettuarsi per iniziativa pubblica. Gli indici ed i parametri sono definiti dalle presenti 'Norme di Attuazione' agli articoli 40-41.

8 Il P.R.G.C. individua le aree soggette a "Piano Tecnico esecutivo di Opere Pubbliche" da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale secondo le indicazioni delle presenti 'Norme di Attuazione'.

Articolo 65

Riuso ed ampliamento di edifici esistenti

Omissis

2 Nei fabbricati destinati ad attività produttiva di fatto esistenti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione in difformità dalla destinazione urbanistica della zona sono ammessi, fino alla cessazione dell'attività, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentiti unicamente alle attività non nocive né moleste ampliamenti dei fabbricati nella misura massima del 50% della superficie utile produttiva esistente, fino ad un massimo di 250 mq., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21.2 l.r. 56/77 e s.m.i. in materia di servizi alle attività produttive.

3 Le suddette possibilità di ampliamento o sopraelevazione sono consentite una sola volta anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui agli articoli 4 e 5 delle presenti 'Norme di Attuazione' ad eccezione degli edifici individuati agli articoli 48, 48 bis, 49, 52, 52 ter,.

Omissis.....

Articolo 65

Riuso ed ampliamento di edifici esistenti

Omissis.....

2 Nei fabbricati destinati ad attività produttiva **e terziaria** di fatto esistenti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione in difformità dalla destinazione urbanistica della zona sono ammessi, fino alla cessazione dell'attività, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di ristrutturazione edilizia. Sono altresì consentiti unicamente alle attività non nocive né moleste ampliamenti dei fabbricati nella misura massima del 50% della superficie utile produttiva **e terziaria** esistente, fino ad un massimo di 250 mq., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21.2 l.r. 56/77 e s.m.i. in materia di servizi alle attività produttive **e/o terziarie**

3 Le suddette possibilità di ampliamento o sopraelevazione sono consentite una sola volta anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui agli articoli 4 e 5 (**commi 2 e 6**) delle presenti 'Norme di Attuazione' ad eccezione degli edifici individuati agli articoli **38**, 48, 48 bis, 49, **50**, 52, 52 ter,.

Omissis.....

Articolo 67.

Utilizzazione dei sottotetti

1 Il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire in conformità ai disposti ~~della Legge Regionale n. 21 del 6 agosto 1998.~~

2 Sono fatti salvi i disposti e le limitazioni di cui alle Leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497.

Articolo 67.

Utilizzazione dei sottotetti

1 Il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire in conformità ai disposti **della legge regionale n.° 16 del 04 ottobre 2018.**

2 Sono fatti salvi i disposti e le limitazioni di cui alle Leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497.

Articolo 70

Impianti tecnologici

1 La costruzione di stazioni e sottostazioni elettriche è ammessa, oltre che nelle zone a specifica destinazione, nelle zone agricole e nelle zone industriali, artigianali, commerciali nel rispetto delle distanze dai confini previste per queste zone dal P.R.G.C.

2 Il rapporto massimo di copertura per le sole stazioni elettriche è del 50%.

3 La costruzione di cabine elettriche è ammessa in tutte le zone nel rispetto delle seguenti norme:

a, per le costruzioni di altezza superiore a m.3,50 dovranno essere rispettate le distanze dai confini previste dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento;

b, le costruzioni di altezza inferiore a m.3,50 possono anche essere edificate sul confine, ferma restando la possibilità di costruire a confine o alla distanza dal confine prevista dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento;

c, per le costruzioni nelle zone agricole dovranno essere osservate le distanze minime previste dall'articolo 873 del C.C.

Omissis.....

Articolo 70

Impianti tecnologici

1 La costruzione di stazioni e sottostazioni elettriche è ammessa, oltre che nelle zone a specifica destinazione, nelle zone agricole e nelle zone industriali, artigianali, commerciali nel rispetto delle distanze dai confini previste per queste zone dal P.R.G.C.

2 Il rapporto massimo di copertura per le sole stazioni elettriche è del 50%.

3 La costruzione di cabine elettriche **nonché di impianti tecnologici a servizio di attività produttive/artigianali/industriali/terziarie e commerciali (vedasi ad esempio serbatoi di accumulo e relativi impianti di pompaggio, impianti di cogenerazione, impianti di necessità antiincendio e altri similari) è ammessa in tutte le zone nel rispetto delle seguenti norme:**

a, per le costruzioni di altezza superiore a m.3,50 dovranno essere rispettate le distanze dai confini previste dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento;

b, le costruzioni di altezza inferiore a m.3,50 possono anche essere edificate sul confine, ferma restando la possibilità di costruire a confine o alla distanza dal confine prevista dal P.R.G.C. per la zona d'insediamento;

c, per le costruzioni nelle zone agricole dovranno essere osservate le distanze minime previste dall'articolo 873 del C.C.

Omissis.....

Articolo 71

Stazioni di servizio con distribuzione di carburante

1 In tutte le zone del territorio comunale ad esclusione delle aree di cui all'articolo 34, e delle altre aree in cui sia esplicitamente escluso dalle presenti norme, delle zone e fasce di rispetto di cui agli articoli 53, 54, 55, 60, 61, sono ammessi gli impianti di distribuzione carburante ove ne sia verificata la compatibilità e la conformità ai disposti delle norme nazionali e regionali di settore.

Omissis.....

Articolo 71

Stazioni di servizio con distribuzione di carburante

1 In tutte le zone del territorio comunale ad esclusione delle aree di cui all'articolo 34, **(unicamente e specificamente per le stazioni di servizio di carburante)** e delle altre aree in cui sia esplicitamente escluso dalle presenti norme, delle zone e fasce di rispetto di cui agli articoli 53, 54, 55, 60, 61, sono ammessi gli impianti di distribuzione carburante **o di autolavaggio** ove ne sia verificata la compatibilità e la conformità ai disposti delle norme nazionali e regionali di settore.

Omissis.....

Articolo 74 Autorimesse

1 Fermo restando il rispetto, per le nuove costruzioni, delle disposizioni di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 in materia di parcheggi privati, le disposizioni che seguono riguardano le possibilità di realizzare le costruzioni ad uso autorimessa. Esse sono da considerare integrative rispetto ai contenuti della Legge citata e riguardano la possibilità di copertura dei parcheggi privati da prevedere in attuazione della legge 122/89. La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale, produttiva o terziaria esistenti alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' è ammessa in tutte le aree nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

a, fuori terra, per un'altezza di gronda delle costruzioni non superiore a m.2,50 e per la superficie utile di mq.18 per ogni unità alloggio dell'edificio principale;

b, interrate parzialmente, in misura non superiore a mq.18 di superficie utile per unità alloggio dell'edificio principale. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm.70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di Humus naturale e non inferiore a cm.30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale, ad eccezione di quelle dalle quali l'art. 51 delle presenti norme le esclude espressamente.

In ogni caso, gli accessi veicolari alle rampe dovranno essere preceduti da un tratto in piano di lunghezza pari almeno a mt.5,00 dal ciglio stradale. La realizzazione di parcheggi a soddisfacimento di quanto disposto dalla legge 122/89, anche parzialmente interrati, è ammessa in tutte le parti del territorio comunale, ad eccezione ~~di quelle dalle quali l'art. 51 delle presenti norme li esclude espressamente.~~ Nelle aree individuate ai sensi dell'art. 51 delle presenti Norme, l'utilizzo di locali interrati è ammesso in conformità alle quote di sicurezza stradale.

Omissis.....

Articolo 74 Autorimesse

1 Fermo restando il rispetto, per le nuove costruzioni, delle disposizioni di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 in materia di parcheggi privati, le disposizioni che seguono riguardano le possibilità di realizzare le costruzioni ad uso autorimessa. Esse sono da considerare integrative rispetto ai contenuti della Legge citata e riguardano la possibilità di copertura dei parcheggi privati da prevedere in attuazione della legge 122/89. La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale, produttiva o terziaria esistenti alla data di adozione delle presenti 'Norme di Attuazione' è ammessa in tutte le aree **ad esclusione di quelle di cui all'articolo 50** nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

a, fuori terra, per un'altezza di gronda delle costruzioni non superiore a m.2,50 e per la superficie utile di mq.18 per ogni unità alloggio dell'edificio principale;

b, interrate parzialmente, in misura non superiore a mq.18 di superficie utile per unità alloggio dell'edificio principale. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm.70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di Humus naturale e non inferiore a cm.30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale, ad eccezione di quelle dalle quali l'art. 51 delle presenti norme le esclude espressamente.

In ogni caso, gli accessi veicolari alle rampe dovranno essere preceduti da un tratto in piano di lunghezza pari almeno a mt.5,00 dal ciglio stradale. La realizzazione di parcheggi a soddisfacimento di quanto disposto dalla legge 122/89, anche parzialmente interrati, è ammessa in tutte le parti del territorio comunale, ad eccezione **delle aree di cui all'art. 50** delle presenti norme che li esclude espressamente. Nelle aree individuate ai sensi dell'art. 51 delle presenti Norme, l'utilizzo di locali interrati è ammesso in conformità alle quote di sicurezza stradale.

Omissis.....

