

# AVVERTENZA

Questo *elaborato di piano* presenta il testo delle 'Norme di attuazione' del P.R.G.C. 1990 adeguate:  
-alle modifiche apportate dall'Organo Regionale con Deliberazione Giunta Regionale 7 febbraio 2000, n.36/29308 pubblicata sul B.U.R. n.7 del 16 febbraio 2000 come rettificata con Deliberazione della Giunta Regionale n.13/29915 del 13 aprile 2000 pubblicata sul B.U.R. n.18 del 3 maggio 2000;  
-alle modificazioni ex art. 17, 8° comma della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.182 del 16 dicembre 2000;  
-all'adeguamento norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. in materia di insediamenti commerciali di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n°162 del 15 ottobre 2001.  
-alle variazioni ex art. 17 7° comma Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.159 del 28 ottobre 2002.

## Nota

*La presente stampa differisce dall'originale per indice e composizione di pagina ma è conforme allo stesso per contenuto*

*Aggiornamento ottobre 2002*

# SOMMARIO

## Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I GENERALITA'

pag. 2	Articolo 1:	<i>Funzione delle Norme di Attuazione</i>
pag. 2	Articolo 2:	<i>Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale</i>
pag. 3	Articolo 3:	<i>Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale</i>

### Capo II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

pag. 5	Articolo 4:	<i>Parametri Urbanistici</i>
pag. 6	Articolo 5:	<i>Parametri Edilizi</i>

## Titolo II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

### Capo I STRUMENTI DI ATTUAZIONE

pag. 11	Articolo 6:	<i>Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale</i>
pag. 11	Articolo 7:	<i>"Programma di Attuazione"</i>
pag. 12	Articolo 8:	<i>Contenuto ed efficacia dei "Programmi di Attuazione"</i>
pag. 12	Articolo 9:	<i>Strumenti urbanistici di Attuazione</i>
pag. 12	Articolo 10:	<i>Intervento edilizio diretto</i>

pag. 12

Articolo 11: *Strumenti Urbanistici Esecutivi "*

## Capo II

### MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

pag. 14

Articolo 12: *Concessione ad edificare*

pag. 14

Articolo 13: *Autorizzazione*

pag. 14

Articolo 14: *Concessioni gratuite*

pag. 14

Articolo 15: *Concessioni ad edificare soggette a regime speciale*

pag. 15

Articolo 16: *Termini di decadenza della concessione*

pag. 15

Articolo 17: *Utilizzazione degli indici*

pag. 15

Articolo 18: *Utilizzazione delle aree edificabili*

pag. 15

Articolo 19: *Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici*

pag. 16

Articolo 20: *Capacità insediativa teorica*

pag. 17

Articolo 21: *Trascrizioni in mappa*

pag. 17

Articolo 22: *Licenza d'uso*

## Capo III

### URBANIZZAZIONI

pag. 18

Articolo 23: *Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

pag. 19

Articolo 24: *Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione*

## Capo IV

### NORME GENERALI E SPECIALI

pag. 20

Articolo 25: *Destinazioni d'uso*

pag. 20

Articolo 26: *Decoro dell'ambiente, arredo urbano, nuove alberature*

pag. 20

Articolo 27: *Aree di parcheggio ed autorimesse*

pag. 21

Articolo 28: *Attività estrattive, discariche*

pag. 22

Articolo 28 bis: *Bonifica ambientale*

Titolo III  
PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Capo I  
DESTINAZIONI D'USO

pag. 24	Articolo 29:	<i>Destinazioni d'uso del territorio comunale</i>
pag. 24	Articolo 30:	<i>Aree a carattere generale</i>
pag. 24	Articolo 31:	<i>Aree a carattere urbanistico</i>

Capo II  
AREE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE

pag. 26	Articolo 32:	<i>Aree pubbliche e di interesse generale</i>
pag. 26	Articolo 32 bis:	<i>Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili</i>
pag. 27	Articolo 32 ter:	<i>Aree ferroviarie</i>
pag. 27	Articolo 32 quater:	<i>Aree militari</i>
pag. 28	Articolo 32 quinquies:	<i>Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale</i>
pag. 31	Articolo 32 sexies:	<i>Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello generale</i>
pag. 32	Articolo 32 septies:	<i>Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano</i>

Capo III  
AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

pag. 35	Articolo 33:	<i>Aree residenziali</i>
pag. 36	Articolo 34:	<i>"Area centrale" (Aree residenziali della città di 1° classe)</i>
pag. 39	Articolo 35:	<i>Aree residenziali della città di 2° classe</i>
pag. 40	Articolo 35 bis :	<i>Aree residenziali della città di 3° classe</i>
pag. 42	Articolo 36:	<i>Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe</i>
pag. 43	Articolo 37:	<i>Aree residenziali dei sobborghi di 2° classe</i>
pag. 45	Articolo 37 bis :	<i>Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe</i>
pag. 46	Articolo 38:	<i>Nuclei residenziali in aree agricole</i>

Capo IV  
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

pag. 48	Articolo 39:	<i>Aree per attività produttive</i>
pag. 49	Articolo 40:	<i>Aree per insediamenti industriali</i>
pag. 50	Articolo 41:	<i>Aree per insediamenti artigianali e deposito</i>
pag. 50	Articolo 42:	<i>Aree produttive e depositi a destinazione temporanea</i>
pag. 51	Articolo 42 bis:	<i>Aziende a rischio</i>

#### Capo IV bis

##### AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE

pag. 52	Articolo 43:	<i>Aree per attività commerciali</i>
pag. 53	Articolo 44:	<i>Aree per attività direzionali</i>
pag. 53	Articolo 44 bis:	<i>Aree per attività turistico ricettive</i>

#### Capo V

##### AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

pag. 55	Articolo 45:	<i>Aree destinate alle attività agricole</i>
pag. 56	Articolo 45 bis:	<i>Aree per attività agricole specializzate</i>
pag. 57	Articolo 46:	<i>Edifici non utilizzati</i>
pag. 57	Articolo 47:	<i>Edifici esistenti ad uso extra agricolo in aree agricole</i>

#### Titolo IV

##### NORME PARTICOLARI

#### Capo I

##### AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO

pag. 59	Articolo 48:	<i>Aree ed edifici di interesse storico, ambientale e documentario</i>
pag. 59	Articolo 48 bis:	<i>Aree ed edifici vincolati ex lege 1 giugno 1939, n.1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o storico"</i>
pag. 63	Articolo 48 ter:	<i>Aree soggette a vincolo archeologico ex lege 1 giugno 1939, n.1089: "Tutela delle cose di interesse artistico o storico"</i>
pag. 64	Articolo 48 quater:	<i>Aree vincolate ex lege 1 giugno 1939, n.1089: "Norme sulla protezione delle bellezze naturali"</i>
pag. 64	Articolo 49:	<i>Aree ed edifici individuati ex articolo 24 Legge Regionale 56/77</i>

pag. 67	Articolo 49 bis:	<i>Aree ed edifici di pregio ambientale, architettonico e documentario</i>
pag. 68	Articolo 49 ter:	<i>Ambienti con vincolo di allineamento tipologico e cortine edilizie da conservare e/o valorizzare</i>
pag. 69	Articolo 49 quater	<i>Aree soggette a tutela per presenza di elementi archeologici</i>
pag. 69	Articolo 50:	<i>Aree con presenza di alberatura da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato</i>
pag. 69	Articolo 51:	<i>Prescrizioni geologiche</i>
pag. 78	Articolo 51 bis:	<i>Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica</i>
pag. 78	Articolo 52:	<i>Fiumi, torrenti (comprese le aree di deflusso della piena), canali, laghi artificiali e zone umide</i>
pag. 78	Articolo 52 bis:	<i>Aree di esondazione della piena</i>
pag. 80	Articolo 52 ter:	<i>Riserva idrica e zone boscate</i>

## Capo II

### ZONE E FASCE DI RISPETTO

pag. 81	Articolo 53:	<i>Area di rispetto cimiteriale</i>
pag. 81	Articolo 54:	<i>Fascia di rispetto per pubbliche discariche-impianti pubblici di smaltimento rifiuti e depurazione delle acque reflue</i>
pag. 82	Articolo 55:	<i>Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua</i>
pag. 82	Articolo 55 bis:	<i>Beni vincolati ai sensi della legge 431/85</i>
pag. 82	Articolo 56:	<i>Fasce di rispetto stradale</i>
pag. 83	Articolo 56 bis:	<i>Aree per l'eventuale realizzazione di nuove infrastrutture viarie</i>
pag. 83	Articolo 57:	<i>Fasce di rispetto ferroviario</i>
pag. 84	Articolo 58:	<i>Fasce di rispetto per elettrodotti</i>
pag. 84	Articolo 59:	<i>Fasce di rispetto per aviosuperficie ed elisoccorso</i>
pag. 84	Articolo 60:	<i>Fasce di rispetto per cave</i>
pag. 85	Articolo 61:	<i>Aree di rispetto per zone umide e laghi artificiali</i>

## Capo III

### AREE SPECIALI

pag. 86	Articolo 62:	<i>Delimitazione delle unità urbanistiche</i>
pag. 89	Articolo 63:	<i>Delimitazione delle zone di recupero</i>
pag. 89	Articolo 64:	<i>Delimitazione delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo</i>

Titolo V  
NORME TRANSITORIE

Capo I  
INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

pag. 97	Articolo 65:	<i>Dotazione di servizi igienici: riuso ed ampliamento di edifici esistenti</i>
pag. 97	Articolo 66:	<i>Ampliamento di edifici esistenti</i>
pag. 98	Articolo 67:	<i>Utilizzazione dei sottotetti</i>
pag. 98	Articolo 68:	<i>Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità</i>
pag. 98	Articolo 69:	<i>Soppresso</i>

Capo II  
IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

pag. 99	Articolo 70:	<i>Impianti tecnologici</i>
pag. 99	Articolo 71:	<i>Stazioni di servizio con distribuzione di carburante</i>
pag. 100	Articolo 72:	<i>Depositi di olii minerali e gas liquidi</i>
pag. 100	Articolo 73:	<i>Deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali</i>
pag. 101	Articolo 74:	<i>Autorimesse per edifici esistenti</i>

Titolo VI  
NORME FINALI

Capo I  
NORME GENERALI

pag. 104	Articolo 75:	<i>Domanda di concessione</i>
----------	--------------	-------------------------------

pag. 104  
pag. 105

Articolo 76: *Pubblicità degli interventi*  
Articolo 77: *Definizione di validità*

Capo  
NORME SPECIALI

pag. 106  
pag. 106  
pag. 106

Articolo 78: *Deroghe*  
Articolo 79: *Misure di salvaguardia*  
Articolo 80: *Nuove disposizioni legislative*



# TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

pag. 2

CAPO I  
GENERALITA'

pag. 5

CAPO II  
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Capo I  
GENERALITA'

Articolo 1

*Funzione delle Norme di Attuazione*

- 1 Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale della città di Alessandria costituendone a tutti gli effetti parte integrante, nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali vigenti e, nel loro insieme, sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.
- 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.
- 3 Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di un nuovo P.R.G.C. e fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2

*Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale Comunale*

- 1 Il P.R.G.C. stabilisce l'organizzazione territoriale del Comune di Alessandria e detta le Norme che ne regolano la trasformazione in conformità ai disposti della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche e integrazioni e della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e successive modifiche e integrazioni.
- 2 Il P.R.G.C. è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale mediante l'esercizio delle competenze comunali in materia di pianificazione e gestione del territorio.

- I Il P.R.G.C. di Alessandria è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) Relazione illustrativa e relativo allegato.
  - b) Allegati tecnici (come approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 bis, in data 13 marzo 1990 ed integrate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85, in data 21 maggio 1991) :
    - 1 indagine sulle caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche del territorio;
    - 2.1 stato di fatto degli insediamenti esistenti 1-Centro;
    - 2.2 stato di fatto degli insediamenti esistenti 2-Pista, 3-Europa, 4-Orti, 5-Galimberti;
    - 2.3 stato di fatto degli insediamenti esistenti 6-Cristo, 7-Norberto Rosa, 8-Spinetta Marengo;
    - 2.4 stato di fatto degli insediamenti esistenti 9-Valmadonna, 10-Borgo Cittadella, 11-Cabanette, 12-Cantalupo, 13-Casalbagliano, 14-Cascinagrossa, 15-Castelceriolo, 16-Litta Parodi;
    - 2.5 stato di fatto degli insediamenti esistenti 17-Lobbi, 18-Mandrogne, 19-San Giuliano Nuovo, 20-San Giuliano Vecchio, 21-San Michele, 22-Valle San Bartolomeo, 23-Villa Del Foro -Valori complessivi;
    - 3.1 indagine sugli edifici di interesse storico-artistico immobili di interesse storico artistico;
    - 3.2 indagine sugli edifici di interesse storico-artistico studio sull'area centrale;
    - 3.3 indagine sugli edifici di interesse storico artistico -strutture agricole;
    - 4 indagine sulle condizioni abitative;
    - 5.1 dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: 1-Centro, 2-Pista, 3-Europa;
    - 5.2 dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: 4-Orti, 5-Galimberti, 6-Cristo, 7-Norberto Rosa, 8-Spinetta Marengo, 9-Valmadonna;
    - 5.3 dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: 10-Borgo Cittadella, 11-Cabanette, 12-Cantalupo, 13-Casalbagliano, 14-Cascinagrossa, 15-Castelceriolo, 16-Litta Parodi;
    - 5.4 dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: 17-Lobbi, 18-Mandrogne, 19-San Giuliano Nuovo, 20-San Giuliano Vecchio, 21-San Michele, 22-Valle San Bartolomeo, 23-Villa del Foro;
    - 6.1 indagine sulla struttura insediativa delle attività economiche attività produttive;
    - 6.2 indagine sulla struttura insediativa delle attività economiche: attività produttive, attività di servizio;
    - 7 indagine studi e progetti per il traffico e la viabilità;
  - b1) Integrazioni degli allegati tecnici:
    - 8 Relazione geologica ed idrogeologica di completamento all'allegato al PRG 90 del Comune di Alessandria ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996, n. 7 LAP;
    - 9 Analisi e studi dell'area denominata Settore 5;
    - 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, 39 tavole in scala 1:2.000

Norme di Attuazione e relativi allegati;

tavole per l'individuazione degli addensamenti e della localizzazione.

- 2 Le Tavole di Piano, contrassegnate dalla rispettiva lettera dell'alfabeto, in scala 1:5.000 disciplinano l'uso del suolo nelle aree esterne alla delimitazione degli sviluppi in scala 1:2.000; le Tavole di Piano, contrassegnate dal rispettivo numero d'ordine, in scala 1:2.000 disciplinano l'uso del suolo nelle aree interne alla delimitazione degli sviluppi in scala 1:2.000.
- 3 In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa, o di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
- 4 In caso di non corrispondenza fra tavole e Norme di Attuazione, fa sempre testo la norma scritta.

Articolo 4

*Parametri Urbanistici*

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti 'Norme di Attuazione' si fa riferimento alle seguenti definizioni:
- 2 Superficie territoriale, St  
Si definisce "superficie territoriale, St" un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.  
La "superficie territoriale, St" è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o previste dal P.R.G.C.  
Ai fini della definizione della capacità edificatoria la "superficie territoriale, St" può essere formata anche da lotti non contigui ricadenti nella stessa area a destinazione omogenea di zona.
- 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.
- 4 Superficie per opere di urbanizzazione primaria, S1  
La "superficie per opere di urbanizzazione primaria, S1" comprende le aree destinate alle seguenti opere:
  - a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico;
  - b) aree di presa e reti di adduzione e distribuzione idrica;
  - c) reti di fognature ed aree per lo smaltimento depurazione dei rifiuti liquidi;
  - d) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
  - e) reti ed aree per impianti di pubblica illuminazione;
  - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.
- 5 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria, S2

La "superficie per opere di urbanizzazione secondaria, S2" comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- d) edifici per il culto;
- e) attrezzature sanitarie, annonarie, sportive, culturali;
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

6 Superficie per opere di urbanizzazione indotta, S3

La "superficie per opere di urbanizzazione indotta, S3" comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) parcheggi in superficie e/o soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti per il trasporto collettivo di interesse comunale o sovracomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti produttivi;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e di trattamento di rifiuti speciali;
- f) manufatti per arginature, terrazzamenti ed opere di bonifica idraulica;
- g) manufatti per costruzione di riserva idrica.

7 Indice di utilizzazione territoriale, Ut

Indica la massima "superficie utile, Su", espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di "superficie territoriale, St".

8 Indice di utilizzazione fondiaria, Uf

Indica la massima "superficie utile, Su", espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di "superficie fondiaria, Sf".

9 Indice di fabbricabilità territoriale, It

Indica il "volume del fabbricato, V" massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di "superficie territoriale, St".

10 Indice di fabbricabilità fondiaria, If

Indica il "volume del fabbricato, V" massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di "superficie fondiaria, Sf".

11 Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, o successivamente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

## Articolo 5

### *Parametri Edilizi*

1 Ai fini dell'applicazione delle presenti 'Norme di Attuazione' si fa riferimento alle seguenti definizioni:

2 Superficie utile, Su

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, eccetera).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della "superficie coperta, Sc") le logge, i

balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i bassi corpi di fabbrica adibiti al prelievo idrico da falde sotterranee, le autorimesse, le cantine ed i depositi delle abitazioni -comprese le relative scale d'accesso- che non emergono rispetto al piano del terreno sistemato.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. sono pure esclusi dal computo della superficie utile, i locali ricavati dalla copertura di cortili quali le tettoie.

3 Superficie coperta, Sc

E' la proiezione sul piano orizzontale di ogni corpo di fabbrica edificato fuori terra, comprendendo gli avancorpi a sbalzo, le logge, le verande, i porticati e simili, e con l'esclusione dei cornicioni, dei balconi aperti con aggetto inferiore a ml.1,50 e delle coperture delle rampe di accesso ai box o locali interrati, nonché tettoie per il carico e lo scarico delle merci, aperte ed in aggetto, fino ad un massimo di ml.3,00.

4 Rapporto di copertura, Rc

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

5 Altezza del fronte di un fabbricato, H

Per "altezza del fronte di un fabbricato, H" si intende quella misurata a partire dal livello medio del marciapiede esistente o previsto, sino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di piano abitabile od agibile; nel caso in cui quest'ultimo solaio sia inclinato (mansarda, sottotetti abitabili), l'altezza verrà computata aggiungendo all'altezza relativa al pavimento dell'attico o mansarda, l'altezza media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura.

Nel caso manchi ogni possibile riferimento del marciapiede (esistente o previsto) ed ove l'edificio sia posto in fregio ad una strada o spazio pubblico, la quota di partenza sarà riferita al livello medio del piano stradale in corrispondenza del fronte dell'edificio. Per i fronti prospettanti su cortile la quota di partenza verrà riferita al livello medio del terreno a sistemazione avvenuta, su cui prospetta il fronte.

Per altezza di un fabbricato, si intende quindi la media delle altezze dei singoli fronti; in nessun caso, comunque, il punto più elevato della costruzione potrà eccedere di m.2,80 la altezza massima di zona.

6 Volume del fabbricato, V

Per volume di un edificio espresso in mc. si intende tutto il volume liberamente emergente dal terreno la cui misura si ottiene moltiplicando la superficie coperta Sc per la relativa altezza H come definita dalle presenti 'Norme di Attuazione'.

E' compresa nel calcolo del volume la volumetria di eventuali locali abitabili previsti sotto le falde del tetto inclinato.

Dovrà inoltre computarsi il volume realizzato sia in seminterrato che interrato se utilizzati ad usi commerciali, direzionali, artigianali, mense, sale riunioni, locali pubblici, eccetera (le destinazioni non espressamente qui indicate verranno per analogia definite dal Sindaco su conforme parere della C.E.C.).

Vengono comunque computati nel calcolo dei volumi anche i sottotetti di nuova costruzione ove abbiano all'imposta una altezza superiore a ml.0,50 e non siano imposti dall'Amministrazione Comunale.

Sono esclusi dal calcolo volumetrico:

- a) sottotetti non abitabili
- b) portici aperti e parti pilotis
- c) balconate in aggetto o rientranti, logge, pergolati e strutture similari
- d) autoparcheggi e box auto costruiti al di sotto della quota del marciapiede o della quota media del terreno a sistemazione avvenuta
- e) autoparcheggi e box auto costruiti al di sopra della quota marciapiede, sia inseriti nel corpo degli edifici sia distaccati, ma realizzati sullo stesso lotto su cui sorge l'edificio purchè legati da vincolo pertinenziale e di destinazione alle abitazioni esistenti o previste sul lotto.  
Ove tale superficie superasse i 250 mq. la copertura dovrà essere piana, praticabile, sistemata a verde stabile e spazio giochi.
- f) volumi tecnici emergenti dal terreno quali locali caldaie, cantine non superiori a mq.6 per alloggio, depositi condominiali in misura non superiore a mq.5 per alloggio e con un massimo di mq.60, cabine elettriche, locali per impianti tecnologici ecc.

7 Piani fuori terra, P.f.t.

Si considerano "piani fuori terra, P.f.t." quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

8 Distanze minime tra fabbricati

In tutte le zone ad intervento edilizio diretto, con esclusione dell'Area Centrale di cui al successivo articolo 34, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari a ml.10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento mediante preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Nell'Area Centrale di cui al successivo articolo 34 le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti.

In tutte le altre zone, la distanza minima tra pareti è prescritta pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.6,00 per le pareti non finestrate e di ml. 10,00 per le pareti finestrate.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal precedente capoverso, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml.6,00 tra pareti non finestrate e di ml 10,00 tra pareti finestrate.

Sono fatte salve in ogni caso le distanze tra fabbricati risultanti dagli obblighi degli allineamenti previsti dal P.R.G.C., da determinazioni dell'Amministrazione Comunale e da quanto disposto da apposito "Strumento Urbanistico Esecutivo" relativo all'area.

9 Distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale

Premesso che per le aree esterne ai centri abitati le distanze dalle strade sono costituite dalle fasce di rispetto stradale rappresentate sulle tavole del P.R.G. in scala 1:5000, limitatamente alle aree destinate alla nuova edificazione a qualsiasi destinazione presenti all'interno del centro abitato, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata delle distanze contenute all'art. 9



del D. M. 2 aprile 1968 n. 1444, vale a dire:

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml 15
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15

Sono fatti salvi comunque e sempre gli allineamenti esistenti e/o indicati come tali sulle tavole di P.R.G. e nell'allegato 1 "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti di questo articolo, nel caso di intervento mediante preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Nell'area residenziale centrale le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

Nelle aree urbanizzate o urbanizzande le costruzioni dovranno rispettare la distanza minima di m. 2,50 dal filo stradale esistente o previsto fatti salvi comunque gli allineamenti esistenti.

#### 10 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni le distanze dei fabbricati dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque in misura non inferiore a ml.5,00 con parete finestrata, a ml. 3,00 con parete non finestrata e con possibilità di costruzione a confine nei casi contemplati dal Codice Civile oppure previo accordo tra i proprietari confinanti.

Sono escluse le costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml.10,00 dai confini od a confine con parete cieca.

Nell'area residenziale centrale le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento mediante preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Sono fatte salve in ogni caso le distanze risultanti dall'osservanza degli obblighi di allineamento previsti dal P.R.G.C. e da quanto disposto da apposito "Strumento Urbanistico Esecutivo" relativo all'area.

Le distanze si misurano sulla perpendicolare al confine mandata al limite più vicino del muro dell'edificio.

#### 11 Altezza massima di un fabbricato

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III per le diverse aree in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani adibiti ad abitazione è stabilita in ml.2,70, mentre nei servizi, corridoi e disimpegni è stabilita in ml.2,40. Nel caso di mansarda o sottotetto si considererà l'altezza media dei locali che dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma precedente con un minimo all'imposta di ml.2,00.

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

pag. 11	CAPO I STRUMENTI DI ATTUAZIONE
pag. 14	CAPO II MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
pag. 18	CAPO III URBANIZZAZIONI
pag. 20	CAPO IV NORME GENERALI E SPECIALI

Capo I  
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 6

*Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale*

1. Il P.R.G.C. si attua con strumenti urbanistici ed amministrativi che coordinano gli interventi pubblici e privati relativi alla trasformazione di immobili, aree ed edifici previsti o ammessi, nonché delle loro destinazioni d'uso.
2. Lo strumento amministrativo di attuazione del P.R.G.C., ai sensi dell'articolo 13 della Legge 28 gennaio 1977, n.10: "Norme per la edificabilità del suolo" è il "Programma di Attuazione"
3. Le modalità d'attuazione del P.R.G.C. sono:
  - a, la concessione e/o l'autorizzazione edilizia;
  - b, le denunce di inizio di attività previste dalle leggi vigenti;
  - c, lo "Strumento Urbanistico Esecutivo";
  - d, i Programmi complessi previsti dalle leggi nazionali e/o regionali.
4. Gli interventi assentibili con le modalità di cui al precedente punto 3 del presente articolo dovranno rispettare tutte le prescrizioni di carattere sia urbanistico sia geologico definiti normativamente dalle presenti Norme di Attuazione, topograficamente dalle tavole di Piano, dall'Allegato 2 "Carta di sintesi delle classi di pericolosità geomorfologica" e, per l'area centrale, dall'allegato 1 - Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale -. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate ovviamente anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. ed all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti, tali interventi potranno essere assentiti in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo; si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il D.M. 3 marzo 1988 nonché la l.r. 26 marzo 1990, n. 13.

Articolo 7

*"Programma di Attuazione"*

1. Il "Programma di Attuazione" e' il principale strumento amministrativo per l'attuazione del P.R.G.C.. Esso viene adottato ed approvato con le procedure di cui all'articolo 37 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni con i contenuti e gli elaborati di cui agli articoli

34, 35 della citata Legge Regionale.

Si richiamano in proposito i disposti di cui alla legge regionale 22 dicembre 1998 n. 44.

## Articolo 8

### *Contenuto ed efficacia dei "Programmi di Attuazione"*

- 1 Il "Programma di Attuazione" promuove e coordina i maggiori interventi pubblici e privati e condiziona tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il bilancio del Comune.
- 2 Il "Programma di Attuazione" individua le zone e le aree in cui lo "Strumento Urbanistico Esecutivo" deve essere attuato, definisce i tempi di esecuzione degli interventi consentiti al di fuori delle zone e delle aree delimitate.

## 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) la concessione e/o l'autorizzazione edilizia (l'intervento edilizio diretto);
  - b) le denunce di inizio di attività previste dalle vigenti leggi;
  - c) lo Strumento Urbanistico Esecutivo;
  - d) 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 la concessione, la denuncia di inizio di attività o l'autorizzazione edilizia, 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.

## Articolo 11

### *"Strumenti Urbanistici Esecutivi"*

- 1 Gli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" sono esclusivamente:
  - 1) i piani particolareggiati di cui agli articoli 3, 39 e 40 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - 2) i piani per l'edilizia economica popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modificazioni;
  - 3) i piani esecutivi previsti dalle vigenti leggi regionali;
  - 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'articolo 28 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche e integrazioni;
  - 5) i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi da redigersi

sulla base degli articoli 26, 39, 40 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

- 6) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'articolo 47 Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
  - 7) i Programmi complessi indicati dalle leggi di settore nazionali e/o regionali.
  - 8) I programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, disciplinati dalla l.r. 9 aprile 1996 n. 18.
- 2 In sede di formazione del "Programma di Attuazione", o con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a "Strumenti Urbanistici Esecutivi", senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..
  - 3 Nel caso di trasferimento di impianti produttivi industriali o artigianali, la cui ubicazione sia in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. e di conseguenza per il riuso ad altra destinazione degli immobili e delle aree dismesse, le modalità operative sono definite da specifica convenzione ai sensi della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

### TITOLO III PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

pag. 24	CAPO I DESTINAZIONI D'USO
pag. 26	CAPO II AREE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE
pag. 35	CAPO III AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
pag. 48	CAPO IV AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
pag. 52	CAPO IV BIS AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE
pag. 55	CAPO V AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

## Capo IV NORME GENERALI E SPECIALI

### Articolo 25

#### *Destinazioni d'uso*

- 1 La destinazione d'uso del suolo delle aree e degli edifici deve essere indicata sia negli "Strumenti Urbanistici Esecutivi" preventivi sia nei "Progetti Edilizi" di intervento diretto (concessione e/o autorizzazione edilizia) e deve essere conforme alle prescrizioni del P.R.G.C. indicate nelle "Tavole di Piano" e previste dalle presenti 'Norme di Attuazione'.
- 2 Il rilascio della concessione ad edificare vincola il proprietario o l'avente diritto al rispetto delle destinazioni d'uso del suolo prescritte.
- 3 In caso di difformità si applicano le sanzioni previste dagli articoli 64, e 66 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

### Articolo 26

#### *Decoro dell'ambiente, arredo urbano, nuove alberature*

- 1 Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti, a cura e spese della proprietà, nelle condizioni di decoro consone all'ambiente urbano.
- 2 Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di copertura, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, eccetera) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.
- 3 Il P.R.G.C. individua specifiche aree di arredo urbano e le principali nuove alberature. Gli interventi previsti, tutti ubicati su suolo pubblico, saranno realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale a seguito di specifici progetti di riqualificazione del suolo pubblico.

### Articolo 27

#### *Aree di parcheggio e autorimesse*

- 1 I parcheggi pubblici e le autorimesse private potranno essere realizzate a raso in strutture pluripiano o in sottosuolo.
- 2 I parcheggi pubblici potranno essere ricavati:
  - a) nelle aree indicate nelle 'Tavole di Piano';
  - b) nelle aree per la viabilità, di cui all'articolo 32 delle presenti 'Norme di Attuazione', anche se non indicate espressamente nelle 'Tavole di

Piano', in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;

- 3 Le autorimesse potranno essere realizzate in tutte le aree pubbliche e private, in base ai parametri indicati nelle presenti 'Norme di Attuazione'.
- 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, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n.393."
- 5 In caso di realizzazione di autorimesse interrate pubbliche o private nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo secondo le destinazioni previste dal P.R.G.C.
- 6 Relativamente agli insediamenti commerciali, si richiama il dettato dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come modificato dalla L.R. 28/99, e l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta" della D.C.R. 563-13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D. Lgs. 114/98.

## Articolo 28

### *Attività estrattive, discariche*

- 1 In tutto il territorio comunale l'impianto e l'esercizio di attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore. Gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale n.69/78 sono determinati con provvedimento dell'Amministrazione Comunale.
- 2 L'Allegato tecnico: Indagine sulle caratteristiche geologiche e geomorfologiche del territorio comunale di Alessandria" individua le cave abbandonate presenti nel territorio comunale e le classifica in:
  - cave asciutte;
  - cave con presenza di acqua di falda.Fermo restando l'obbligo da parte dei proprietari a mantenere in sicurezza le sponde secondo le norme di pulizia delle cave e torbiere di cui al D.P.R. 9 aprile 1959, n.128 e successive modificazioni, va precisato che, relativamente alle cave oggetto di coltivazione autorizzata ai sensi della l.r. 69/78, ogni nuova utilizzazione, ancorché conforme alle disposizioni di Piano Regolatore, è subordinata all'attuazione del progetto di recupero ambientale di cui all'art. 5, lett. b) della citata l.r. 22 novembre 1978 n. 69 facente parte della domanda di autorizzazione alla coltivazione della cava e pertanto oggetto dell'autorizzazione alla coltivazione della cava stessa, a suo tempo rilasciata.
- 3 Il P.R.G.C. 1990 assimila le cave con presenza di acqua di falda ai laghi



artificiali e/o zone umide.

In tali situazioni sono ammesse attività di itticoltura e pesca sportiva con possibilità di costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 56 Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, previa esecuzione degli interventi di cui al precedente comma. Qualora, a seguito di specifiche indagini, si dimostrasse che la presenza di acqua non sia legata all'oscillazione della falda, l'area interessata sarà classificata come cava asciutta con semplice deliberazione del Consiglio Comunale.

- 4 Le cave asciutte possono essere reinterrate, anche mediante discariche di inerti, autorizzate dalla Provincia ai sensi della l.r. 13 aprile 1995 n. 59.
- 5 L'esercizio di attività di discarica è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali di settore.

#### Articolo 28 bis

#### *Bonifica ambientale*

- 1 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale. Fermo restando l'obbligo, per le attività di cava autorizzate ai sensi della l.r. 22 novembre 1978 n. 69, di effettuare la bonifica ambientale cui l'impresa coltivatrice si è impegnata al momento della richiesta di concessione, le attività estrattive autorizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge, e pertanto non adeguate ai disposti della stessa, dovranno comunque procedere alla bonifica ambientale, soggetta a seconda dei casi ad autorizzazione o a concessione, preliminarmente a qualsiasi riutilizzo dell'area della cava abbandonata. In ogni caso il riutilizzo della stessa è consentito unicamente nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti N.T.A per l'area di Piano cui l'ex cava appartiene o per destinazioni che la legge consente in assenza di specifiche previsioni di P.R.G. (es.: discariche autorizzate ai sensi della l.r. 13 aprile 1995 n. 59)

Capo I  
DESTINAZIONI D'USO

Articolo 29

*Destinazioni d'uso del territorio comunale*

- 1 Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.C., con carattere generale o specificatamente urbanistico.
- 2 In particolare per quanto riguarda la destinazione commerciale, si precisa che, ai sensi della D.G.R. 01/03/2000, n. 42-29532, la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive.  
Essa può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, ecc.  
L'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 della D.C.R. 563-13414/99, senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.  
Per quanto sopra previsto ed in riferimento agli articoli 34, 35, 35 bis, 36, 37, 37 bis, 38, 39 e 43 delle presenti Norme di Attuazione, si precisa che altre tipologie di strutture distributive sono ammesse con superfici contenute nei limiti della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'articolo 17 della D.C.R. 563-13414, con i criteri e le modalità fissate dalla L.R. 28/99 di applicazione del D. Lgs. 114/98, e in special modo per quanto previsto all'art. 24, comma 2, n. 2, della richiamata D.C.R. 563-13414/99, e subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree.

Articolo 30

*Aree a carattere generale*

- 1 Ai fini dell'applicazione dell'articolo 16 della Legge 22 ottobre 1971, n.865, come modificato dall'articolo 14 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, per la determinazione delle indennità di espropriazione, il territorio comunale è suddiviso in aree aventi diversa destinazione d'uso del suolo.
- 2 Ciascuna area di cui al successivo articolo 31 lettere a, b, c, d, costituisce centro edificato ai sensi dell'articolo 18 della citata Legge 22 ottobre 1971, n.865.

Articolo 31

*Aree a carattere urbanistico*

- 1 Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della

trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti 'Norme di Attuazione' ed in particolare le Norme precisate agli articoli successivi.

Le aree a carattere urbanistico sono così classificate:

a) Aree pubbliche e di interesse generale:

- aree per standards urbanistici
- aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano
- aree per discariche
- aree per la viabilità
- aree ferroviarie
- aree militari

b) Aree a prevalenza residenziale

- aree residenziali
- nuclei residenziali in aree agricole

c) Aree per attività produttive

d) Aree per attività terziarie

- commerciali, tra le quali si inserisce il riconoscimento di addensamenti e localizzazioni, come evidenziato nell'atto di recepimento dei criteri regionali sul commercio ai sensi della L.R. 28/99, in applicazione del D. lgs. 114/98
- direzionali
- turistico ricettive

e) Aree agricole

f) Aree particolari

- aree ad edificabilità controllata
- aree sottoposte a vincolo
- zone a fasce di rispetto

Capo II  
AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Articolo 32

*Aree pubbliche e di interesse generale*

- 1 Il P.R.G.C. individua graficamente nelle 'Tavole di Piano' le seguenti aree pubbliche o di interesse generale:
  - a, aree destinate alla viabilità, piste ciclabili;
  - b, aree ferroviarie;
  - c, aree militari;
  - d, aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello locale;
  - e, aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
  - f, aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano.
- 2 Per gli interventi ammessi, gli indici ed i parametri da rispettare sono precisati negli articoli seguenti delle presenti 'Norme di Attuazione'.
- 3 Sono in ogni caso ammessi i seguenti interventi:
  - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale sono ammessi interventi di cui al successivo art. 65
  - b) su edifici, impianti artigianali, commerciali e attrezzature destinate ad attività produttive o al servizio dell'agricoltura esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile legittimamente esistente alla data di adozione di P.R.G.C. , fino ad un rapporto massimo di copertura del 60% ovvero, se superiore, senza aumento di superficie coperta
- 4 Gli interventi in ampliamento di cui al precedente comma sono concessi "una-tantum"

Articolo 32 bis

*Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili*

- 1 Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali, le loro pertinenze, i nodi stradali e le fasce di rispetto stradale.  
In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate alle indicazioni grafiche contenute nelle 'Tavole del Piano' varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante del P.R.G.C..
- 2 Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono state

individuare nelle 'Tavole di Piano'.

Secondo i disposti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285: "Nuovo Codice della strada", le distanze minime dal confine stradale da osservarsi fuori dal perimetro dei centri abitati, nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo sono le seguenti:

- strade di tipo A (autostrade, superstrade, strade statali a carattere interregionale e intercomunale) ml. 60,00
  - strade di tipo B (strade statali, provinciali a carattere intercomunale e comunale) ml. 40,00
  - strade di tipo C (a carattere locale) ml. 30,00
  - strade di tipo F (a carattere locale e di importanza secondaria) ml. 20,00
- 3 Il P.R.G.C. prevede nuove strade di servizio alle attività produttive ed alla residenza, da definirsi in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi. Tali strumenti dovranno osservare:
- a, per le strade di servizio alle attività produttive è prevista una dimensione minima di: ml.13,50
  - b, per le strade di servizio alla residenza è previsto:
    - strada a carattere locale:
      - carreggiata ml. 7,50
      - marciapiede ml, 1,50
    - strada a fondo cieco:
      - carreggiata ml. 5,50
      - marciapiede ml. 1,50
      - piazzola terminale con raggio iscritto ml. 7,50
- 4 Le piste ciclabili individuate nelle "Tavole di Piano", costituiscono i principali assi ciclabili; tali indicazioni potranno essere modificate e/o integrate con l'approvazione di progetti esecutivi coerenti al "Piano Urbano del Traffico" senza che ciò si configuri come variante del P.R.G.C..
- Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore.

#### Articolo 32 ter

#### *Aree ferroviarie*

- 1 Sono destinate alle sedi ferroviarie ed ai relativi servizi ed impianti.
- 2 Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore vigente.

Le aree ferroviarie comportano la presenza, a norma dell'articolo 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, di una fascia di rispetto di 30 metri misurati dal binario esterno; tale fascia, anche se non rappresentata, si intende inserita nelle cartografie del P.R.G.C.

#### Articolo 32 quater

#### *Aree militari*

- 1 Sono destinate alla localizzazione di sedi, servizi, impianti militari ed

impianti necessari alla sicurezza nazionale.

- 2 Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione di settore vigente.

## Articolo 32 quinquies

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

- 1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui ai punti successivi è stabilita dall'articolo 21 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

- 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, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta alla Pubblica Amministrazione, a esclusione delle attrezzature associative, ricreative, culturali e sociali. Per queste è ammessa la realizzazione da parte di cooperative, enti o privati -previa eventuale concessione del diritto di superficie 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 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 consente con concessione onerosa 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 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.

La concessione onerosa definita in base alle tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduta 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.

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 500 mq.

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: si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. 563-13414/99, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50%

del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. 563-13414/99.

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

- d) uffici pubblici e privati, edifici universitari, negozi: 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, edifici anonari: 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 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%.

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 Nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'art. 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f) - L.R. 56/77 e s.m.i. - la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi



di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g) L.R. 56/77, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

- 8 Ai sensi del 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77, per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti dal secondo comma.

#### Articolo 32 sexies

#### *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale*

- 1 La dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale è stabilito dall'articolo 22 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 Nel caso di nuove realizzazioni, sia dirette che soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, gli indici ed i parametri da applicare sono i seguenti:
  - a, aree per l'istruzione superiore all'obbligo  
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 sociali, sanitarie ed ospedaliere  
Indice di utilizzazione fondiaria in relazione agli interventi di riorganizzazione del servizio ed in conformità alle norme in materia vigenti.
  - c, aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali  
Tali aree sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici: 'parco urbano degli Orti' , 'parco fluviale del Tanaro', 'parco archeologico di Villa del Foro'.  
Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.  
Le aree che il P.R.G.C. individua specificatamente a 'parco archeologico' (Villa del Foro) e a 'parco fluviale del Tanaro', in alternativa all'esproprio possono essere cedute con accordo bonario all'Amministrazione Comunale dai proprietari o aventi titolo, previo

utilizzo delle capacità edificatorie delle aree agricole da realizzarsi in aree adiacenti secondo le modalità e procedure di cui all'articolo 53 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento. La loro localizzazione ed eventuale frazionamento devono essere accettati dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere all'Amministrazione Comunale non possono essere inferiori a mq. 10.000, fatta eccezione per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione Comunale.

- 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  $U_f$ , 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.
- 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.

## Articolo 32 septies

### *Aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano*

- 1 Le aree per impianti e servizi di carattere comprensoriale e urbano sono destinate ad ospitare infrastrutture tecnologiche, attività religiose di interesse comune, attrezzature ed impianti di interesse comprensoriale quali:

autodromo (A): la sua attuazione è subordinata alla verifica di compatibilità della struttura con i contenuti del Piano Territoriale Provinciale ed a procedura di V.I.A. a norma dell'art. 4 l.r. 14 dicembre 1998 n. 40, allegato B2, n. 34

attività polisportive (AP)

aviosuperficie (AV)

caserma dei carabinieri (C)

centro congressi e strutture ricettive collegate (CC)

centrali elettriche e telefoniche (CE)

croce rossa (CR)

centro sportivo (CS)

elisoccorso (E)  
fiera e strutture ricettive collegate (F)  
istituti di ricerca (IR)  
deposito mezzi di trasporto (T)  
università (U)  
vigili del fuoco (VF)  
cimitero (X)  
carcere (Y)

- 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%.

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

- 3 In particolare, le aree per infrastrutture tecnologiche sono destinate alla realizzazione di attrezzature e depositi funzionali relativi ai servizi tecnologici (depuratori, centrali elettriche, telefoniche, stazioni di pompaggio e depositi AMAG, AMIU, SIP, ENEL, eccetera).

Per quanto concerne indici e parametri si rimanda alla specifica legislazione di settore vigente.

- 4 Le aree per centro sportivo sono destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport.

In queste aree il P.R.G.C. si attua con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , 1,00 mq./mq di cui non più di 2/3 per impianti coperti
- distanza minima dagli edifici con confini privati circostanti, ml.10
- 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 fondiaria.

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

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.

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 convenzioni con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

- 5 In particolare, le aree per attività religiose di interesse comune sono destinate a ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi.

In queste aree il P.R.G.C. si attua con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, 1 mq/mq
- rapporto massimo di copertura, 50%
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, metri lineari 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 o di uso pubblico non inferiori al 50% della superficie fondiaria competente all'intervento.

6 In particolare, le aree per aviosuperficie, elisoccorso ed autodromo sono destinate alla realizzazione di:

- attrezzature per aviosuperficie ed elisoccorso;
- attrezzature per autodromo o similari;
- edifici a diretto uso delle attività suindicate;
- edifici a servizio delle attività e delle persone nell'ambito dell'espletamento delle funzioni specifiche.

Per quanto concerne indici e parametri si rinvia alla specifica legislazione di settore vigente.

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

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.

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 convenzioni con l'Amministrazione Comunale, che regolino le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

7 Qualora la realizzazione degli impianti e servizi di carattere comprensoriale ed urbano avvenga con il riuso di edifici esistenti, è comunque possibile recuperare l'intera volumetria della struttura edilizia e, per migliorarne le condizioni igieniche e funzionali, realizzare un ampliamento non superiore al 20%, a condizioni di realizzare i parcheggi pubblici necessari, eventualmente nelle zone circostanti.

l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

#### Articolo 49 ter

#### *Ambienti con vincolo di allineamento tipologico e cortine edilizie da conservare e/o valorizzare*

- 1 Il P.R.G.C., a tutela del valore ambientale dell'edificato tradizionale minore, individua allineamenti tipologici e cortine edilizie da conservare o valorizzare.
- 2 Nel rispetto delle indicazioni delle singole zone del P.R.G.C., gli interventi dovranno in tali ambiti mantenere o realizzare gli allineamenti previsti dal P.R.G.C..
- 3 Le cortine edilizie da conservare o valorizzare sono soggette esclusivamente ai seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia con la conservazione dei caratteri morfologici ed architettonici.

#### Articolo 49 quater

#### *Aree soggette a tutela per presenza di elementi archeologici*

- 1 Il P.R.G.C., a tutela delle presenze archeologiche, individua sulle tavole di piano in scala 1:5000 le aree del territorio comunale soggette a particolari prescrizioni e cautele negli interventi di scavo.
- 2 In tali zone gli interventi modificativi dello stato dei luoghi che comportino opere di scavo sono soggetti ad autorizzazione dell'Autorità Comunale e comunicazione obbligatoria alla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente, da effettuarsi almeno 15 giorni prima dell'inizio delle opere.

#### Articolo 50

#### *Aree con presenza di alberatura da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato*

- 1 Le aree con presenza di alberature individuate dal P.R.G.C. sono soggette a tutela e le esistenti alberature dovranno essere conservate e mantenute secondo la migliore tecnica colturale.
- 2 E' fatto divieto di compiere interventi di abbattimento e indebolimento delle alberature individuate.
- 3 Le aree individuate dal P.R.G.C. a verde privato devono essere mantenute a tale destinazione con esclusiva possibilità di interventi per il miglioramento della fruibilità dell'area stessa e con divieto di abbattimento o indebolimento delle alberature esistenti.  
In ogni caso, la superficie pavimentata non potrà superare il 30% dell'area stessa.

- 1 Si tratta delle aree interessate dalla presenza della fascia di tipo C di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998, per le quali le previsioni e la disciplina prevista dal P.R.G. sono pienamente applicabili, ma dovranno essere oggetto di particolare attenzione nella predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Protezione civile.

- 1 Le aree comprese nella zona individuata graficamente nelle 'Tavole di Piano' sono soggette ad interventi e vincoli tendenti a garantirne le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale dei corsi d'acqua in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra. Tali aree corrispondono alla fascia A di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.  
Si richiamano in proposito le prescrizioni e i vincoli definiti dall'Autorità di Bacino con il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali in particolare gli artt. 6 e 16 delle N.T.A. del P.S.F.F. stesso.
- 2 Sono fatte salvè in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle presenti 'Norme di Attuazione' contenute nelle leggi dello Stato e delle Regioni, nei Piani urbanistici regionali, comunali e provinciali, ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i piani paesistici.
- 3 Eventuali modifiche ed integrazioni al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali assumono immediata efficacia senza necessità di operare variante di P.R.G.C.

- 1 Le aree comprese nella zona individuata graficamente nelle "Tavole di Piano" sono soggette ad interventi e vincoli tendenti a mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.
- 2 Tali aree corrispondono alla fascia B di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998 e sono disciplinate dagli artt. 7 e 16 delle N.T.A. del P.S.F.F. stesso ai quali si rimanda e che si considerano prevalenti su eventuali discordanze con la disciplina riportata in seguito. In tali aree sono vietati:
  - a, gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area vicina;