

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



COMUNE DI SALE

PRGC Piano regolatore generale comunale 2003

approvato con DGR 21 Novembre 2005 n. 55-1491

VARIANTE QUINTA

Variante Parziale ai sensi LR. 56/77, art. 17, commi 5,6,7,8

IL SINDACO
Sig. Angelo Barco

IL PROGETTISTA
Arch. Marta Maria Favagrossa

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Dario Grassi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Ercole Lucotti



STUDIO TECNICO PROFESSIONALE ASSOCIATO
Geom. M. Favagrossa e Arch. M.M. Favagrossa
0581 ARQUATA SCRIVIA (AL) - Via Roma 138 - tel./fax. 0141960114
e-mail: staff@mmf.it

| | | |
|--------------------------|----|-----|
| Progetto Preliminare DCC | n. | del |
| Progetto Definitivo DCC | n. | del |

TESTO INTEGRATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Regolamento Edilizio del Comune di Sale è divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR Piemonte n. 49/2003 dell'estratto della delibera comunale di approvazione.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria,secondaria e indotta

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

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

Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 della L.R.56/77 e s.m.i.:

- a) le strade di servizio al lotto edificabile idonee al traffico veicolare fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, soste, ecc.);
- b) le aree pubbliche di parcheggio a livello di quartiere p ;
- c) le condotte per lo smaltimento delle acque chiare e/o nere, con i relativi accessori tecnologici (caditoie, pozzetti, ecc.);
- d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, impianti di captazione di sollevamento di opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas con relative opere accessorie;
- f) l'illuminazione strade e gli impianti elettrici generali;
- g) la rete telefonica, ivi comprese le relative centraline al servizio dei fabbricati;
- h) ogni altra rete tecnologica e relativi impianti;
- i) le attrezzature a verde a servizio del nucleo residenziale v .

1.1)AREE DESTINATE alla VIABILITA' ed ACCESSIBILITA':

Il P.R.G.C. indica nelle tavole di piano le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistenti e in progetto.

Il tracciato delle viabilità in progetto potrà subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva o di strumenti urbanistici esecutivi, senza che queste comportino variante al P.R.G.C.

La viabilità interna alle aree residenziali di nuovo impianto sottoposte a SUE dovrà essere prevista con le caratteristiche minime previste dal D.M. 5.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Carreggiata: parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia; è pavimentata e delimitata da strisce di margine (segnaletica orizzontale): m 7,50

Marciapiede: parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni: m 1,50 almeno da un lato; nel caso di transito ciclo-pedonale la dimensione minima sarà di m 2,10; nel caso sosta laterale parallela la carreggiata sarà aumentata di m 2 per ogni lato di sosta.

Alberatura: almeno da un lato della nuova viabilità, da realizzare con essenze locali.

Tali opere dovranno essere completamente eseguite comprese le aree di arredo. E' fatto obbligo di osservare il rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

1.2) DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE:

Nelle aree residenziali di nuovo impianto e di completamento interne ai centri abitati, individuate nelle tavole del P.R.G.C. in cui non sono graficamente prescritte fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:

- strade pubbliche: arretramento m 10,00
- strade private: arretramento m.5,00

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

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

Tali infrastrutture sono le opere di cui al punto 2 dell'art. 51 L.R. 56/77.

2.1) AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono gli standard urbanistici previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. ad eccezione della quota di parcheggio P di cui al comma precedente e più precisamente:

- **i** aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media);
- **aic** aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- **v** aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Dette aree e gli edifici in esse ricadenti e connessi alla destinazione d'uso delle aree stesse, potranno essere di proprietà pubblica o privata destinata all'uso pubblico.

Il riuso degli edifici esistenti, in tali aree, è consentito tramite i tipi di intervento previsti dall'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. lettera a – b – c –d, come definiti con la circolare PGR 5/SG/URB del 27.04.1984.

Sono consentiti modesti ampliamenti finalizzati a realizzare o integrare la dotazione dei servizi igienici o gli impianti tecnici, anche con modifica dei volumi e delle superfici degli edifici.

Gli interventi di nuova costruzione e/o gli ampliamenti saranno regolati dai seguenti disposti:

- i aree per l'istruzione: dovranno rispettare norme e parametri vigenti in materia di edilizia scolastica;
d, dc, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;
le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate, se necessario, mediante tecniche e materiali non impermeabilizzanti;
- **aic** aree per attrezzature di interesse comune: Rc – rapporto di copertura max: 0,50; è consentita la sopraelevazione, fino ad un piano di ali edificate esistenti per conseguire il numero di piani del restante complesso, fino ad un massimo risultante di tre piani fuori terra;
d, dc, ds saranno conformi alle zone di P.R.G. adiacenti;
h max m 10,00 con esclusione degli edifici per il culto;
le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate, se necessario, mediante tecniche e materiali non impermeabilizzanti.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA:

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

3.1) AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO (P):

Le aree di parcheggio pubblico (P) sono finalizzate al raggiungimento degli standard previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

Dette aree devono essere sistemate con pavimentazione fornita di segnaletica orizzontale e verticale, alberature e percorsi pedonali, ecc. ed il relativo progetto esecutivo dovrà essere approvato.

L'attuazione avverrà o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi edilizi e/o urbanistici ammessi.

5) ACCESSI:

l'apertura di ulteriori accessi carrabili o pedonali sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi, ed all'approvazione del competente servizio comunale.

6) COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA:

Le zone residenziali del concentrico sono interamente ricadenti nelle aree di classe IIa e IIa1 della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico"; il limite di separazione tra le due classi all'interno del centro abitato è individuato nella tavola di Piano n.4* "Sviluppo relativo al concentrico" in scala 1: 2000.

La zona B di Gerbidi è interamente ricadente nella classe IIa. Tutti gli interventi realizzabili a norma del presente articolo potranno essere assentiti soltanto dopo attenta verifica della loro compatibilità idrogeologica come tassativamente richiesto al paragrafo 1 articolo 9 delle presenti NTA ed alle condizioni e prescrizioni dalle classi di attitudine all'utilizzo urbanistico cui appartengono.

7) NORMA TRANSITORIA:

Fino a che non sarà approvato il Piano del Colore, le facciate che mantengono il colore preesistente, o lo variano seguendo l'indicazione fornita dall'Ufficio Edilizia Privata sulle campionature proposte, possono essere realizzate con semplice comunicazione di ordinaria manutenzione, fatti salvi gli adempimenti concernenti l'eventuale occupazione di suolo pubblico e gli eventuali obblighi di legge relativi alla sicurezza.

Articolo 11 bis – disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa (Delibera del Consiglio Comunale in ottemperanza al D.Lgs N° 114/98 e allegato A alla delibera G.R. n° 59- 10831 del 24.3.2006 e s.m.i.)

La contestuale deliberazione con cui il Comune di Sale ha ottemperato alle disposizioni dell' art. 8 comma 3 del D.Lgs.114/98, dell'art. 4 comma 1 della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 del 29.10.1999 e dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 2006 recepisce i contenuti degli indirizzi e dei criteri regionali , e localizza le zone di insediamento commerciale e le localizzazioni commerciali urbane non addensate:

- *A.1. addensamento storico rilevante nel tratto centrale di via Roma;*
- *A.3. addensamento commerciale urbano forte nelle vie Marconi, Dante, Bellisomi, piazza Garibaldi;*

- L.1.localizzazione commerciale urbana non addensata v. Dante 95, su cui è in atto la classificazione M-SAM2 dell'esercizio commerciale, riconosciuta con Delib. CC.8 marzo 2005 n. 6.
- L.1. localizzazione commerciale urbana non addensata via Gramsci angolo via San Lazzaro.
- L.1. localizzazione commerciale urbana non addensata Manifattura Tabacchi" via Alessandria n. 23

Rimane salva ai sensi dell'articolo 14 comma 1. e dell'articolo 22 comma 2. dell'allegato A alla DCR n° 59-10831 del 24.03.2006 e della deliberazione del Consiglio Comunale di adeguamento alla legge regionale sul commercio, la possibilità di riconoscimento di ulteriori localizzazioni commerciali non addensate (L.1.) anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni in conformità al PRGC vigente. Nello stesso allegato A più volte citato, il Comune di Sale è elencato tra i comuni intermedi della Rete Secondaria, con asterisco indicante che il Comune appartiene all'area di programmazione commerciale Alessandria- Tortona- Valenza (allegato 2 " Comuni polo e subpolo, comuni intermedi, comuni minori" dell'allegato A).

Ai sensi dell'art. 17 comma 2 dell'allegato A la compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire relativa agli insediamenti commerciali; per la definizione delle tabelle e dei prospetti relativi si rinvia alla delibera del Consiglio Comunale di adeguamento alla nuova Legge Regionale sul commercio e all' allegato A.

In queste zone, individuate nella Tav.4* del PRGC vigente e nella cartografia approvata con delibera del Consiglio Comunale di adeguamento alla Legge Regionale sul commercio, agli interventi edilizi di tipo commerciale, si applicano i contenuti, le prescrizioni e le direttive di cui alla normativa approvata contestualmente, e si applicano le prescrizioni di cui alle relative zone territoriali omogenee di appartenenza delle presenti NTA.

Ai sensi della delibera del CC. di adeguamento alla nuova Legge Regionale sul Commercio, si allega al termine delle presenti NTA la tabella 1: Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali; riassume le zone urbanistiche omogenee in cui sono ammesse le diverse strutture di vendita in funzione della loro superficie.

insediabile. L'insediabilità sarà computata in ragione di un abitante ogni 30 mq. di Sul edificabile.

All'interno del perimetro del PEC dovrà essere reperita almeno la quota minima di standard urbanistici destinata a parcheggi e verde pubblico pari a mq. 15 per abitante insediabile.

Le aree a standard dovranno preferibilmente essere accorpate linearmente al margine Est dell'area CX,

Per la restante quota di 10 mq/abitante, il Comune potrà, in alternativa al reperimento entro l'area del PEC, acquisire aree necessarie ad ampliare l'area polifunzionale esistente secondo le previsioni del PRGC.

8) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

le tavole di Piano indicano entro il PEC la porzione di un asse viabile, con prosecuzione entro la contigua zona PEC C4 e PEC C5 , tale da costituire il collegamento tra via Madonnina e via Dante.

E' fatto esplicito divieto di aprire nuovi accessi sulla viabilità extraurbana esistente.

Devono essere normate dallo strumento attuativo le prescrizioni del DPCM 01.03.1991 e del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale per mitigare l'impatto acustico di- via Fr.lli Rosselli.

CAPO III - ZONE PRODUTTIVE, ZONE COMMERCIALI / DIREZIONALI, ZONE RICETTIVE / RICREATIVE

Articolo 17 - Norme di carattere generale

Finalità della norma: garantire un armonico sviluppo delle attività produttive ed artigianali esistenti, riqualificare e riorganizzare le aree non completamente utilizzate, consentire nuovi insediamenti finalizzati ad incrementare l'occupazione del territorio.

- **Perimetrazione dei comparti:**

Le aree individuate dal PRGC 2003 confermano le scelte del precedente Piano del 1997;

preso atto che le aree individuate dal PRGC 97 :Dx; Dy, Dz oggetto di specifica segnalazione del PTP, schede normative, parte II, " Comune di Sale :area *1 e *2 (benché nella tavola n.3 Indirizzi di sviluppo siano individuate tre aree) Area individuata come soggetta a problematiche di tipo localizzativi. Indirizzi: la pianificazione locale, in fase di adeguamento al PTP ,valuta la possibilità di non confermare l'attuale destinazione d'uso e di individuarne altra in conformità agli obiettivi di sviluppo dell'ambito a vocazione omogenea.

Le aree indicate, oggetto di specifiche ed apposite Varianti parziali al PRGC 1997, sono nel frattempo state attivate per cui sono state classificate aree produttive esistenti D2.

Le aree produttive esistenti a Est del centro abitato, oltre la ex SS 211, indicate dal PTP tav.n. 3 Indirizzi di sviluppo con RQ sono classificate aree di riqualificazione produttive esistenti D2.

Le aree produttive esistenti comprese tra l'abitato ed il cimitero urbano, indicate dal PTP MA/b sono state classificate aree di mantenimento con localizzazione non coerente ai valori agronomici del suolo, sono state classificate aree produttive esistenti D2.

Le aree produttive di nuovo impianto, AD1 nella tav. n. 3 del PTP, site a Sud dell'abitato tra l'ex SS 211 e la strada vecchia di Novi, indicate CO dal PTP sono state classificate aree produttive di completamento e nuovo impianto D1.

L'area D2 occupata dagli immobili "Manifattura Tabacchi" di circa mq. 28.560 è perimetrata, individuata con MT e assoggettata a strumento urbanistico esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e smi.

Tutte le aree D1,D2,D3,D4,MT ricadono nella *classe II a* della carta di sintesi ,e sono soggette alle relative prescrizioni.

Tutte le aree D1, D2, D3, D4. MT sono di **attenzione archeologica**, soggette alla normativa di cui all'art.9 ter.

Le prescrizioni dettate dal piano di zonizzazione acustica devono essere verificate in sede di rilascio del certificato di agibilità .

1) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE PRODUTTIVE

D1, D2, MT:

a-attività produttive di carattere industriale e artigianale di produzione di servizio e di logistica

b-attività congressuali, fieristiche di vendita, di deposito e stoccaggio complementari e/o connesse alle attività produttive di carattere industriale e artigianale esercitate sul posto; sosta e deposito per attrezzature mobili di attività di "spettacoli viaggianti" e connessa abitazione mobile; residenza come previsto alla successiva lettera d) con i parametri dell'art. 19 c.6)

c-attività espositive , di deposito e vendita di beni non prodotti o lavorati sul posto, comportanti l'utilizzo di notevoli spazi espositivi e di stoccaggio

d- funzioni compatibili alle attività a), b) c), quali:

- uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;
- residenza del proprietario o del custode limitatamente ad un alloggio per ciascun impianto produttivo con Sul non superiore a mq. 150, anche se ubicata in costruzioni isolate.

e-centri di ricerca

f-attività di servizio alle persone ed alle imprese

2) CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE:

le aree produttive sono distinte in:

a. aree di trasformazione D1 di nuovo impianto ex articolo 26 comma 1 punto a) L.R. 56/77 e s.m.i.;

b. aree di riordino e di completamento infrastrutturali D2 da attrezzare ex articolo 26 comma 1 punto b) L.R. 56/77 e s.m.i.;

c. aree di mantenimento D2 con impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione.

d. area speciale D2 MT, manifattura tabacchi, di riordino e di completamento infrastrutturale con destinazione d'uso produttivo e commerciale

3) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLA ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE D3 e MT :

Sono insediabili le attività distributive compatibili con il piano del commercio di cui alla delibera C.C. vigente di adeguamento alla DCR n. 563 – 13414 del 29.10.1999, DCR n. 347-42514 del 2003, e DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 e LR. N. 28 /1999.

a- attività di vendita all'ingrosso, attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto, con esclusione delle grandi strutture di vendita normate dal D.C.R. n°965-1344 del 24.01.1995 e D.C.R. n°267-12416 del 30.07.1996 e successive modifiche ed integrazioni.

b- attività di cui al punto precedente, comprendenti anche modeste quote di attività artigianali connesse alle attività di vendita, quali gommisti, officine di riparazione autovetture, officine manutentive e di servizio in genere, ecc.;

c- uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;

d- funzioni compatibili alle attività a-, b-, c-, quali: residenza del insediamento con Sul non superiore a mq. 150, anche se ubicata in costruzioni isolate;proprietario o del custode limitatamente ad un alloggio per ciascun

e- attività di servizio alle persone e alle imprese, quali ad esempio ristorante, bar, mensa, paninoteca, ecc.

4) DIVIETI DI INSEDIAMENTO:

sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

Non sono consentiti in ogni caso scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Servizio di Igiene Pubblica in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico- sanitari vigenti.

5) RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:

il rilascio dei permessi di costruire relative ai nuovi impianti industriali è subordinato alle normative Regionali e Statali in vigore

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ad insediamenti commerciali, è subordinato alle normative Regionali in vigore ed al Piano Commerciale Comunale vigente.

Nel caso di superficie lorda di calpestio superiore ai 4.000 mq. si richiamano specificatamente i disposti del comma 7 e seguenti dell'articolo 26 L.R. 56/77 e s.m.i., della LR. N. 28/99 DCR n. 563-13414/1999 DCR n° 347-42514/2003- DCR n° 59-1083/2006 LR. 30 dicembre 2003 n. 37, e s.m.i.

6) CAUTELE E PRESCRIZIONI:

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata al presente PRGC riguardante la classe di idoneità in cui ricade l'intervento: tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle NTA.

Tutte le costruzioni realizzabili a norma del presente articolo, dovranno essere assentite soltanto se corrispondenti alle prescrizioni della carta di sintesi, come tassativamente richiesto al paragrafo 1 articolo 9 delle presenti Norme.

Area di **attenzione archeologica**: operano le prescrizioni del precedente articolo 9 ter.

Operano le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale ai fini della prevenzione del rischio di inquinamento acustico, ai sensi del precedente art. 9 bis.

7) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

in fregio alle aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto e, qualora attuabile, anche per gli insediamenti esistenti e/o da completare, dovrà essere prevista una fascia di rispetto di m. 20,00 da considerarsi inedificabile e da sistemare a verde mediante piantumazione di alberi ad alto fusto, scegliendo tra le essenze localmente più tradizionali, anche tra essenze da frutto o da fiore.

In tale fascia è consentita la destinazione a parcheggio; nella stessa potrà essere assolta anche la quota di verde privato afferente all'intervento.

Negli elaborati di progetto, dovranno essere individuate e descritte le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi riferiti agli impianti in progetto. L'esistenza o la nuova costruzione di dette opere, insieme ai requisiti di cui al Piano di zonizzazione acustica, è condizione necessaria al rilascio dell'agibilità degli impianti.

8) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE RICETTIVE /RICREATIVE D4:

si tratta di un'unica zona destinata ad attrezzature private destinate alla ricreazione e connesse attività ludico-sportive e del tempo libero. In queste zone è consentito l'insediamento o il mantenimento di insediamenti alberghieri, ricreativi e sportivi e di tutte le attività ad essi connesse

classe IIa della carta di sintesi; opera il piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Gli indici urbanistici saranno i seguenti:

Ut. 0,30 mq/mq ; Rc. 0,50

Gli ulteriori parametri edilizi saranno definiti in sede di PEC.

In caso di redazione dei PEC in tempi differenziati, il PEC approvato per primo dovrà prevedere un nuovo accesso sulla strada provinciale e un adeguato raccordo con le aree a PEC limitrofe e non servite da autonoma viabilità: il PEC approvato per primo condizionerà, pertanto, la soluzione da adottare per quelli che verranno presentati successivamente.

La progettazione dei singoli interventi edilizi dovrà tener conto dei parametri qualitativi di cui al comma 6) precedente.

Le giaciture planimetriche delle aree destinate a viabilità ed a standard urbanistici, indicate nelle tavole di Piano, possono, per ragioni distributive di migliore utilizzazione del comparto, essere variate planimetricamente, fatte salve le quantità delle superfici risultanti.

Art. 19- Le zone produttive D2 esistenti e confermate o da completare come definite ex articolo 26 comma 1 punti b) e c) LR 56/77 e smi e dalle NdA del PTP comma 2 art. 24 punti 1.2.3

1) DESTINAZIONI D'USO:

tutte quelle ammesse al comma 1 articolo 17 delle presenti Norme e all'art. 24 c.1 delle NdA del PTP

2) INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE D2:

le tavole di PRGC n° 2,3,4,7 individuano le aree a destinazione produttiva D2.

3) TIPI DI INTERVENTO:

- a- conservazione stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b- ristrutturazione e ampliamento;
- c- demolizione e ricostruzione;
- d- nuova costruzione in lotti liberi;
- e- ristrutturazione urbanistica;

4) MODI DI INTERVENTO:

Operano le prescrizioni della classe di idoneità IIa della carta di sintesi.
Operano le prescrizioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

- Denuncia di Inizio Attività per manutenzione straordinaria;

- Permesso di costruire per tutti gli altri tipi di intervento. In caso di particolare complessità degli interventi previsti e che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinato alla stipula di una convenzione. (permesso di costruire analogo a concessione ex articolo 49 comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.);
- Permesso di costruire convenzionato nelle aree, inserite dalla Variante Due, site in via Sineo e quelle inserite dalla Variante Tre.
- Obbligo di proseguire la strada di servizio esistente parallela a via Tortona, con la stessa giacitura e dimensione, per servire le aree aggiunte dalla variante 3 al POLO DI VIA TORTONA.
- S.U.E. per ristrutturazione urbanistica.
La progettazione dei singoli interventi dovrà tener conto dei parametri qualitativi di cui al comma 6) dell'art.18.

Limitatamente alla zona Dy si introducono questi ulteriori parametri qualitativi:

- le recinzioni, conformi ai parametri qualitativi previsti per le zone D2, non dovranno avere altezza superiore a m. 2,00, sia sul fronte di via San Vigilio che sui restanti fronti, a meno di accordi tra confinanti per altezze superiori finalizzate a realizzare corpi di fabbrica di medesima altezza a confine.
- l'altezza massima degli edifici adibiti a residenza del titolare o del custode, nei limiti parametrici di cui all'art.17, c. 1) lettera d-, non potrà essere superiore a m. 5,70.
- le aree esterne alla recinzione, dismesse o dismettibili, dovranno essere progettate e realizzate con pavimentazione permeabile, corretto sgrondo delle acque meteoriche, piantumate con essenze arboree autoctone, preferibilmente da frutto o da fiore, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Limitatamente alla zona Dz si introducono questi ulteriori parametri qualitativi, limitatamente alle superfici aggiunte con la Variante 4:

- le superfici dovranno essere pavimentate con materiali naturali (ghiaia di fiume o di cava, analogamente alla pavimentazione di Dz preesistente), idoneamente pressati e costipati per attenuare la formazione di polvere;
- al perimetro dovranno obbligatoriamente essere impiantate barriere costituite ad esempio da siepi alberate formate con essenze non caduche, di idoneo sviluppo e di buona resa paesistica, atte ad impedire la fuoriuscita di polveri ed a mitigare il rumore.

Le superfici aggiunte con la Variante 4 non possono essere edificate.

5) INDICI URBANISTICI:

Uf. max 0,5 mq/mq o esistente

Rc. max 0,6 o esistente

Dc. ½ h fabbricato con minimo di m. 5 o su confine

Ds. ½ h fabbricato con minimo di m. 10 fatte salve le strutture tecnologiche,

H. (DGR 55-1491) m. 10 fatte salve le strutture tecnologiche, lavorazioni che utilizzano impianti particolari e/o funzioni di carattere logistico ed assimilabili.

6) PARAMETRI URBANISTICI- RIFERIMENTO TIPO DI INTERVENTO PER PEC:

- Ut. max 0,5 mq/mq
 - Rc. max 0,6 mq./mq.
 - H. m.10. fatte salve le strutture tecnologiche, le lavorazioni che utilizzano impianti particolari e/o funzioni di carattere logistico ed assimilabili.
 - Uf, Dc e Ds sono da definirsi con lo strumento attuativo obbligatoriamente corredato da progetto planivolumetrico.
- L'attuazione del PEC potrà essere frazionata anche in quote parti: in tal caso dovranno essere salvaguardate le connessioni viarie e infrastrutturali con le restanti parti del PEC, e tali parti restanti dovranno essere sufficienti a giustificare formazione di ulteriori S.U.E.

7) STANDARDS URBANISTICI EX ART. 21 PUNTO 2)LR56/77 e s.m.i.:

sono localizzate in cartografia le quote di standard pregresso relative agli impianti esistenti. Per gli interventi di ampliamento dell'esistente o di completamento o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere individuate nei singoli lotti quote minime di aree da destinare a standard pari almeno al 10 % della superficie fondiaria asservita all'intervento. In ogni singolo lotto gli interventi dovranno individuare una quota minima di area pari al 5% della superficie fondiaria da destinare a parcheggio pubblico o in uso pubblico. In sede di rilascio del Permesso di Costruire l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà acconsentire alla monetizzazione di parte della quota degli standard previsti al presente comma, fermo restando, tuttavia, l'obbligo di eseguire interamente le quote di parcheggio afferenti all'intervento.

8) VERDE E PARCHEGGI PRIVATI:

ogni intervento nelle zone produttive di completamento dovrà, inoltre, prevedere in area privata un parcheggio pari almeno ad 1 mq. ogni 10 mc. realizzati: a tale scopo si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda un'altezza convenzionale di m. 3,00. Analogamente ogni intervento dovrà prevedere il mantenimento a verde urbano e la predisposizione di alberature ad alto fusto e/o da fiore e/o da frutto su una superficie pari almeno al 15% dell'area libera di ciascun lotto.

9) AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI:

agli edifici produttivi esistenti alla data 01.07.2003 che abbiano esaurito la potenzialità edificatoria del lotto asservito è consentito per una sola volta nel periodo di validità del PRG un ampliamento pari al 20% della

Sul esistente con il raggiungimento massimo di una Rc. pari allo 0,60 del lotto fondiario.

Articolo 19 bis – Area Speciale D2 MT, “Manifattura Tabacchi”

L'area occupata dagli immobili “Manifattura tabacchi” di circa mq.28.560 è perimetrata, individuata con MT e assoggettata a strumento urbanistico esecutivo ai sensi della LR 56/77 e smi.

Le destinazioni d'uso previste, in aggiunta a quelle elencate al c.1 dell'art.17, sono:

- attività concernenti la logistica (assimilabile a quelle già previste)
- attività commerciali (minimo 30 %).

Il SUE dovrà indicare le percentuali quantitative minime di area da destinare alle varie attività ed individuarle cartograficamente, qualora si reputi necessario attivarne più di una, ed assegnare ad ognuna le diverse quantità di aree e/o immobili da destinare a standards urbanistici ai sensi della LR.56/77 e smi e delle Leggi di settore vigenti, da ricavare prioritariamente all'interno del perimetro MT, senza escludere la possibilità di monetizzare.

L'area è riconosciuta dalla Delibera C.C. di adeguamento alla legge regionale sul commercio, come modificata con DCR n. 59-10831 del 24.32.2006 quale “ localizzazione urbana non addensata (L 1) di comune intermedio”.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività previste ai commi 1) e 3) dell'art.17.

I tipi d'intervento ammessi sono: quelli previsti dal c.3) degli art. 19 e 20.

I modi di intervento ammessi sono:

PEC esteso a tutta l'area MT perimetrata.

in alternativa PEC limitato al 30% minimo della superficie, eventualmente adibita ad una sola delle destinazioni d'uso ammesse, a condizione che sia chiaramente evidenziata mediante documentazione tecnica adeguata, la possibilità di riuso della restante parte dell'area perimetrata MT, e fatti salvi gli obblighi proporzionali di standards urbanistici.

PdR esteso a tutta l'area al fine di conservare gli edifici esistenti più antichi ed i volumi esistenti più recenti. Gli standards urbanistici potranno essere totalmente monetizzati ad esclusione dei parcheggi obbligatoriamente dovuti ai sensi delle Leggi di settore vigenti.

**Art. 20- Zone commerciali e direzionali D3 ex articolo 26
comma 1 punto f) L.R.56/77 e s.m.i..**

1) DESTINAZIONI D'USO:

tutte quelle ammesse al comma 3 articolo 17 delle presenti norme.

2) INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE COMMERCIALI D3:

le tavole del PRGC individuano l'area D3

3) TIPI DI INTERVENTO:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione
- ampliamento e demolizione
- nuova costruzione

L'area D3 è di **attenzione archeologica**.

Operano le prescrizioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Operano le prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi.

4) MODI DI INTERVENTO:

- PEC
- Permesso di Costruire convenzionato
- è ammessa l'attuazione per parti che interessino una superficie territoriale non inferiore al 20% del totale e garantiscano il rispetto proporzionale delle prescrizioni del PRGC
- La progettazione edilizia dovrà attenersi ai parametri qualitativi di cui all'art. 18 comma 6)

5) INDICI URBANISTICI:

- Ut. 0,40 mq./mq.; Rc. 0,50; H. m. 12,00 fatte salve le strutture tecnologiche, le lavorazioni che utilizzano impianti particolari e/o funzioni di carattere logistico ed assimilabili.

Gli ulteriori parametri edilizi saranno definiti dallo strumento urbanistico esecutivo.

6) STANDARDS URBANISTICI:

gli interventi dovranno localizzare all'interno della superficie territoriale la quota minima di area da destinare a standard urbanistici ex articolo 21 comma 1 punto 3) LR5 6/77 e s.m.i., comunque conforme alle normative in vigore al momento dell'intervento.

Nell'ambito di detta quantità ogni intervento dovrà individuare una quota minima di area pari al 50% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggio pubblico o in uso pubblico.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà acconsentire alla monetizzazione di tutta o di parte della quota standard di cui sopra, fermo restando tuttavia, l'obbligo di eseguire interamente le quote di parcheggio afferenti all'intervento, nella misura dovuta secondo le normative di settore vigenti.

7) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

le quantità edificabili o edificate comprese in locali interrati saranno computate nella determinazione della massima quantità ammissibile quando tali locali sono destinati ad attività commerciali o direzionali; se destinati ad autorimesse o locali accessori non faranno parte di tale computo.

Art. 21- Zone per attività ludico- ricreative e per attrezzature private per lo sport e il tempo libero- D4

1) FINALITA' DELLA NORMA:

la finalità della norma riguarda la realizzazione di aree destinate ad attrezzature private per la ricezione, la ricreazione, lo sport e il tempo libero.

2) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

in dette aree è ammessa la realizzazione, il mantenimento e l'ampliamento di insediamenti alberghieri, ricreativi e sportivi a gestione privata.

3) TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI:

Operano le prescrizioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Operano le prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi.

E' area di **attenzione archeologica**.

- Interventi di nuova costruzione;

Per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ad ampliamento degli impianti ed attrezzature.

4) MODI DI INTERVENTO AMMESSI:

PEC

La progettazione edilizia dovrà attenersi ai parametri qualitativi di cui all'art. 18 comma 6)