

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visura Catastale per soggetto
3. Mappa - Catasto Terreni
4. Atto di Scissione
5. Certificato di Destinazione Urbanistica – C.d.U.
6. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2015
7. Estratto NTA - art. 37bis
8. Estratto NTA - art. 41
9. Estratto NTA - art. 45
10. Estratto NTA - art. 64bis
11. Estratto NTA - art. 32bis, 50, 51bis, 51 cl IIIA, 51 cl IA
12. Tabella Valori delle Aree edificabili ai fini IMU

ALLEGATO 1

Documentazione fotografica



Foto 1 – vista (sullo sfondo) del LOTTO C



Foto 2 – vista a sud



Foto 3 – vista da angolo tra via Bartolomeo Maino e via San Bartolomeo



Foto 4 - vista di via Bartolomeo Maino



Foto 5 -vista da Nord



Foto 6 - vista di Canale Grattoni

ALLEGATO 2

Visura Catastale per soggetto

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/09/2025

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di ALESSANDRIA (A182) provincia ALESSANDRIA
Soggetto individuato	MONDOFRUTTA SRL sede in ALESSANDRIA (AL) (CF: 02482700065)

1. Immobili siti nel Comune di ALESSANDRIA (Codice A182) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	25	59		-	SEMINATIVO 01	53 10		Euro 58,96 Lire 114.165	Euro 46,62 Lire 90.270	Impianto meccanografico del 20/06/1984	
2	25	60		-	SEMINATIVO 01	29 40		Euro 32,65	Euro 25,81	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. AL0066784 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2007.1/2007)	Annotazione
3	25	61		-	SEMINATIVO 01	35 30		Euro 39,20 Lire 75.895	Euro 30,99 Lire 60.010	Impianto meccanografico del 20/06/1984	
4	25	62		-	SEMINATIVO 01	23 80		Euro 26,43 Lire 51.170	Euro 20,90 Lire 40.460	Impianto meccanografico del 20/06/1984	
5	25	63		-	SEMINATIVO 01	24 90		Euro 27,65 Lire 53.535	Euro 21,86 Lire 42.330	Impianto meccanografico del 20/06/1984	
6	25	64		-	SEMINATIVO 01	15 00		Euro 16,66	Euro 13,17	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. AL0066785 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2008.1/2007)	Annotazione
7	25	65		-	SEMINATIVO 01	13 00		Euro 14,43 Lire 27.950	Euro 11,41 Lire 22.100	Impianto meccanografico del 20/06/1984	
8	25	215		-	SEMINATIVO 01	15 60		Euro 17,32	Euro 13,70	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. AL0066820 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 2036.1/2007)	Annotazione
9	25	225		-	SEMINATIVO 01	13 00		Euro 14,43 Lire 27.950	Euro 11,41 Lire 22.100	Impianto meccanografico del 20/06/1984	
10	25	429		-	SEMIN ARBOR 02	52 10		Euro 64,58	Euro 45,74	TABELLA DI VARIAZIONE del 26/03/2002 Pratica n. 82854 in atti dal 04/04/2002 VARIAZIONE DI COLTURA E FUSIONE (n. 75701.1/2002)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/09/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
11	25	518		-	SEMIN ARBOR 02	13 27		Euro 16,45 Euro 11,65	FRAZIONAMENTO del 28/02/2011 Pratica n. AL0098693 in atti dal 28/02/2011 presentato il 24/02/2011 (n. 98693.1/2011)	

- Immobile 2:** Annotazione: di stadio: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 6:** Annotazione: di stadio: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 8:** Annotazione: di stadio: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 10:** Annotazione: di immobile: su dichiarazione della parte -comprende il num 252 fog 25

Totale: Superficie 2.88.47 Redditi: Dominicale Euro 328,76 Agrario Euro 253,26

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIREALI
1	MONDOFRUTTA SRL	02482700065*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 09/12/2022 Pubblico ufficiale NOTAIO LUCIANO MARIANO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 168163 Sede TSF Registrazione Volume IT n. 15113 registrato in data 28/12/2022 - FUSIONE DI SOCIETA` Voltura n. 7147.1/2023 - Pratica n. AL0049567 in atti dal 05/07/2023			

Totale Generale: Superficie 2.88.47 Redditi: Dominicale Euro 328,76 Agrario Euro 253,26

Unità immobiliari n. 11

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

ALLEGATO 3

Mappa - Catasto Terreni



E=11900

N=11600

Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ALFONSO TORTENA

Vis. tel.

1 Particella: 62

Comune: (AL) ALESSANDRIA
Foglio: 25

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T552375/2025

12-Feb-2025 19:6:14

ALLEGATO 5

Certificato di Destinazione Urbanistica – C.d.U.



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rich. N.16347/DC/BM

Alessandria, li 25/02/2025

IL DIRETTORE

-Vista la richiesta presentata da: **LIPPI Daniele**

Via Emilio Salgari

Genova

-Vista la Legge Regione Piemonte; 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;

-Visto l'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

-Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che l'area censita al N.C.T. di Alessandria: Foglio n. 25 mapp. N. 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, 429, 518 è destinata:

Dal P.R.G.C. approvato con del. G.R. n° 36-29308 del 07.02.2000 e successive modifiche ed integrazioni a:

Aree con presenza di alberature da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato di cui all'art. 50 delle N.T.A. Mapp. N. 59 , 60, 215, 61, 62 ,e 63 parte

Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili di cui all'art. 32 bis delle N.T.A. Mapp. N. 59, 60, 215, 61, 62 e 63 parte

Aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe di cui all'art. 37 bis delle N.T.A. Mapp. N. 59, 60, 215, 61, 62 e 63 parte

Aree per insediamenti artigianali e deposito di cui all'art. 41 delle N.T.A. Mapp. N. 59, 60 , 215, 61, 62 parte

Individuazione di P.I. di cui all'art. 64 bis delle N.T.A. Mapp. N. 59, 60, 61, 215, 62, e 429 parte

Aree destinate alle attività agricole di cui all'art. 45 delle N.T.A. Mapp. N. 65, 225, 64, e 519 per intero 429 63 e 62 parte

Inoltre:

Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica di cui all'art. 51 bis delle N.T.A. Mapp. 518 e 429 parte

Prescrizioni geologiche - Area di pianura classe IIIa di cui all'art. 51 delle N.T.A. . Mapp. 581 e 429 parte

Prescrizioni geologiche - Area di pianura classe I di cui all'art. 51 delle N.T.A.59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, per intero 429 e 518 parte

Marca da bollo regolarmente assolta:

Numero identificativo 01231102365535 del 17/02/2025



CITTÀ DI ALESSANDRIA

Settore Urbanistica e Patrimonio

Documento firmato digitalmente
ai sensi degli artt.20 e ss. del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

il responsabile del procedimento
arch. Manuela Bocchio

Il Direttore
arch. Claudio Delponte

ALLEGATO 7

Estratto NTA - art. 37bis

- 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nei sobborghi comunali di Valmadonna, Cabanette, Cantalupo, Cascinagrossa, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Nuovo, San Giuliano Vecchio, Valle San Bartolomeo e Villa del Foro.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;
 - c) attrezzature di interesse comune;
 - d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;
 - e) attrezzature a carattere religioso;
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
 - h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
 - i) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
 - j) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria
 - k) case-albergo, pensioni, alberghi;
 - l) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.
- 2 La realizzazione di edifici con destinazione di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento acustico, gassoso, idrico eccetera) da non superare, e le modalità di controllo.
- 3 La modifica di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto unilaterale.
- In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni proprie di zona.

4 In queste aree si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If. 1,00mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml.10,50
- rapporto massimo di copertura 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Articolo 38

Nuclei residenziali in aree agricole

1 Il P.R.G.C. individua i principali insediamenti residenziali sorti nel tempo in aree agricole a margine degli assi viari e definisce tali insediamenti e le aree come "nuclei residenziali in aree agricole".

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) attrezzature di interesse comune
- c) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento anche in sede propria
- e) artigianato di servizio per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel).

2 La realizzazione degli edifici di cui alla lettera e) è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, la lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e le modalità di controllo.

3 La modifica di tali destinazioni d'uso nell'ambito delle attività produttive è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.

ALLEGATO 8

Estratto NTA - art. 41

- 1 In tali aree gli interventi debbono essere volti al conseguimento di un più razionale assetto delle aree compromesse da preesistenti insediamenti ed al completamento di aree ancora libere, intercluse e di frangia.
- 2 Sono consentiti interventi di completamento e di ristrutturazione edilizia compatibile con le destinazioni d'uso della zona nonché di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica.

Destinazione d'uso: quelle del precedente articolo 39 delle presenti 'Norme di Attuazione'.

Strumenti di intervento:

- a, Permesso di Costruire per aree d'intervento inferiori a 20.000 mq.;
- b, "Strumento Urbanistico Esecutivo" per aree d'intervento superiori a 20.000 mq.

Modalità di intervento, parametri urbanistici:

- Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:
 - a) per i punti a, b, c, dell'articolo 39 una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:
 - 5% per servizi sociali;
 - 5% per aree verdi;
 - 10% per parcheggi;
- Indice di utilizzazione territoriale Ut, 0,6mq./mq.

Modalità di intervento, parametri edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 0,8 mq./mq.;
- rapporto di copertura Rc, 60% della superficie fondiaria;
- distanza minima dai confini circostanti:
 - ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti;
- distanza minima dalle strade interne: ml.5 salvo diverse disposizioni dello "Strumento Urbanistico Esecutivo";
- distanza minima dalle strade principali: m. 10 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m..

ALLEGATO 9

Estratto NTA - art. 45

Capo V AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Articolo 45

Aree destinate alle attività agricole

- 1 Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi:
 - a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) nuove costruzioni destinate ad abitazioni di comprovata funzionalità alla conduzione dei fondi nei limiti di cui ai successivi indici e parametri;
 - c) la realizzazione di strutture e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'articolo 12 Legge 9 maggio 1975, n.153.
E' ammessa, inoltre, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'attività di coltivazione dei fondi o necessari alla conduzione delle aziende agricole;
 - c.1) piccoli ricoveri attrezzi a servizio della conduzione agricola di appezzamenti di superficie non inferiore a 1.000 mq, da realizzare in materiale leggero e agevolmente rimovibile, di superficie non eccedente i 12 mq, con eventuale portico aperto non eccedente 6 mq,, da autorizzare in forma temporanea con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 4° l.r. 56/77 e s.m.i.;
 - d) edifici o impianti di interesse comunale ed intercomunale, impianti a carattere sportivo e ricreativo.
- 2 Il Permesso di costruire relativo a nuove costruzioni destinate ad abitazioni può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:
 - a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legge vigente;
 - b) i soggetti di cui al terzo comma, lettere b) e c) dell'art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i.;
- 3 Il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi di cui ai precedenti commi, ad eccezione del comma 1°, lettere a) e d), è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti:
 - a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc./mq.;
 - b) terreni a seminativo ed a prato permanente o altra coltivazione: 0,02 mc./mq.
- 4 Tali indici di densità fondiaria sono computati esclusivamente per gli edifici adibiti ad abitazione.

5 Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Si richiamano in quanto applicabili, i disposti di cui ai commi 10, 11, 13, 14, 15 dell'articolo 25 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi sui nuclei aziendali esistenti devono essere condotti nel rispetto delle tipologie e dei materiali originali sulla base delle documentazioni di cui all'allegato 3.3 dell'articolo 3.

In ogni caso gli interventi di nuova edificazione di costruzioni al servizio dell'attività agricola ove annesse devono essere realizzati all'esterno del perimetro del vecchio nucleo aziendale come individuato dal citato allegato ovvero deve essere adeguatamente documentato l'inserimento sulla scorta delle caratteristiche tipologiche esistenti.

6 E' consentita la sopraelevazione sino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani a mt.2,70 mantenendo il numero dei p.f.t. esistenti.

Parametri edilizi:

- altezza, H edificio = m.6,50 per la residenza;
- altezze maggiori sono consentite per impianti tecnici funzionali alla conduzione del fondo;
- rapporto di copertura, Rc = 60% del lotto interessato;
- distanze dei fabbricati da strade private: ml. 5,00.

Articolo 45 bis

Aree per attività agricole specializzate

1 Le aree individuate dal P.R.G.C. sono destinate alle attività agricole di tipo specializzato.

2 In tali aree sono pertanto ammesse , oltre a quanto previsto dal precedente articolo 45, strutture mobili o fisse necessarie allo svolgimento delle specifiche attività con l'osservazione dei seguenti indici e parametri:

- superficie coperta < 70%;
- distanza dai confini: 5,00 m. o a confine con pareti cieche;
- altezza non superiore a ml. 6,50 salvo per gli impianti tecnici funzionali alla conduzione delle specifiche attività.

ALLEGATO 10

Estratto NTA - art. 64bis

Individuazione di P.I.

Il Piano Regolatore Generale individua, ai sensi dell'art. 18 della legge 12 luglio 1991 n° 203 (conversione in legge del D.L. n° 152 del 13/05/1991), gli interventi edilizi definiti dal legislatore come Programmi Integrati.

Le planimetrie di piano individuano con apposita simbologia le perimetrazioni dei Programmi Integrati.

L'attuazione dei Programmi Integrati avverrà secondo le articolazioni delle norme costituenti l'accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 stipulato in data 06.12.2007 tra Regione e Comune di cui al DPGR n.108 del 19.09.2008, fatte salve le disposizioni relative ai convenzionamenti applicabili per l'art. 64 delle presenti Norme di Attuazione, secondo le schede allegate:

AREA T1, Via Scazzola:

1 Superficie area dell'intervento	mq	6.400
2 Superficie fondiaria	mq	3.554
3 Abitanti previsti	n.	77
4 Densità territoriale	ab/ha	128
5 Cubatura residenziale	mc	7.000
6 Cubatura non residenziale	mc	5.000
7 Aree per Standard Urbanistici	mq	2.846
8 Indice di fabbricabilità territoriale IT	mc/mq	1,87
9 Parcheggio privato ad uso pubblico	mq	431

AREA T2, Via Don Giovine:

1 Superficie area dell'intervento	mq	1.964
2 Superficie fondiaria	mq	1.002
3 Abitanti previsti	n.	39
4 Densità territoriale	ab/ha	156
5 Cubatura residenziale	mc	3.500
6 Cubatura non residenziale	mc	0
7 Parcheggio privato ad uso pubblico	mq	649
8 Viabilità privata ad uso pubblico	mq	313
9 Indice di fabbricabilità territoriale IT	mc/mq	1,87

AREA T3, Valmadonna:

1 Superficie area dell'intervento	mq	97.111
2 Superficie territoriale	mq	77.125
3 Superficie fondiaria	mq	53.084
4 Abitanti previsti	n.	241
5 Densità territoriale	ab/ha	22,31
6 Cubatura residenziale	mc	21.700
7 Cubatura non residenziale (turistico ricettivo)	mc	35.000

Cubatura non residenziale (commerciale)	mc	5.000
8 Aree per Standard Urbanistici	mq	6.993
9 Indice di fabbricabilità territoriale IT	mc/mq	0,56
10 Parcheggio privato ad uso pubblico	mq	5.504
11 Verde agricolo privato	mq	19.986

AREA T4, Zona Norberto Rosa:

1 Superficie area dell'intervento	mq	8.925
2 Superficie fondiaria	mq	7.168
3 Abitanti previsti	n.	155
4 Densità territoriale	ab/ha	172
5 Cubatura residenziale	mc	14.000
6 Cubatura non residenziale	mc	0
7 Parcheggio privato ad uso pubblico	mq	595
8 Viabilità privata ad uso pubblico	mq	1.162
9 Indice di fabbricabilità territoriale IT	mc/mq	1,56

AREA T5, Spandonara 1:

1 Superficie area dell'intervento	mq	30.820
2 Superficie fondiaria	mq	8.647
3 Abitanti previsti	n.	560
4 Densità territoriale	ab/ha	186
5 Cubatura residenziale	mc	50.400
6 Cubatura non residenziale (turistico ricettivo)	mc	0
7 Aree per Standard Urbanistici	mq	20.731
8 Indice di fabbricabilità territoriale IT	mc/mq	1,63
9 Parcheggio privato ad uso pubblico	mq	1.442

AREA T6, Spandonara 2:

1 Superficie area dell'intervento	mq	25.125
2 Superficie fondiaria	mq	11.974
3 Abitanti previsti	n.	630
4 Densità territoriale	ab/ha	252
5 Cubatura residenziale	mc	56.700
6 Cubatura non residenziale	mc	0
7 Aree per Standard Urbanistici	mq	11.446
8 Indice di fabbricabilità territoriale IT	mc/mq	2,26
9 Parcheggio privato ad uso pubblico	mq	1.705

AREA T7, Spinetta Marengo:

1 Superficie area dell'intervento	mq	3.820
2 Superficie fondiaria	mq	1.840
3 Abitanti previsti	n.	47
4 Densità territoriale	ab/ha	124
5 Cubatura residenziale	mc	4.200
6 Cubatura non residenziale	mc	5.000
7 Altezza degli edifici	mt	14

8 Parcheggio privato ad uso pubblico	mq	1.550
9 Viabilità privata ad uso pubblico	mq	430
10 Indice di fabbricabilità territoriale IT	mc/mq	2,40

AREA T8, Valle San Bartolomeo:

1 Superficie area dell'intervento	mq	15.000
2 Superficie fondiaria	mq	11.561
3 Abitanti previsti	n.	0
4 Densità territoriale	ab/ha	0
5 Cubatura residenziale	mc	0
6 Cubatura non residenziale (turistico ricettivo)	mc	36.400
7 Aree per Standard Urbanistici	mq	559
8 Indice di fabbricabilità territoriale IT	mc/mq	2,43
9 Parcheggio privato ad uso pubblico	mq	2.880

Gli interventi edilizi di cui alle sopra elencate schede sono soggetti a preventivo “ Strumento Urbanistico Esecutivo”.

In caso di mancata convenzione ai sensi del citato art. 18 della legge 12 luglio 1991 n. 203, le indicazioni dei Programmi Integrati trovano applicazione per quanto definito nei termini di destinazione d’uso del territorio, e comunque sono assentibili le destinazioni d’uso previste per le aree residenziali della città e dei sobborghi indicate dall’art. 33 delle presenti norme nelle quali sono localizzati territorialmente i programmi stessi, con i parametri urbanistici ed edilizi individuati dal Capo III delle presenti norme, applicati alla superficie fondiaria indicata per ciascun Programma dalla rispettiva scheda.

L’individuazione della destinazione d’uso commerciale limitatamente alle zone ove la suddetta destinazione risulta compatibile ed in particolar modo nelle aree individuate come addensamenti o localizzazioni, deve avvenire in sintonia con gli Indirizzi e Criteri comunali in materia di Commercio, e senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico, secondo quanto disposto dall’art. 29 comma c.2 della D.C.R. 191-43016/12.

Si richiamano i contenuti del decreto del Presidente della G.R. n.108 del 19.09.08 sull'accordo di programma.

ALLEGATO 11

Estratto NTA - art. 32bis, 50, 51bis, 51 cl IIIA, 51 cl IA

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 individuate 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: ml.10,50
 - carreggiata ml. 7,50
 - marciapiede ml, 1,50
 - strada a fondo cieco: ml. 8,50
 - 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.
- 3 Nell'ambito delle aree di cui al presente articolo sono ammesse arterie stradali, dedicate allo scalo ferroviario anche collegate con la viabilità esterna di Piano.
- 4 All'interno dell'edificio della Stazione Ferroviaria sono ammessi esercizi commerciali e/o di ristoro nel rispetto delle prescrizioni contenute nella normativa di settore e negli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Le
- 5 attuali dotazioni commerciali e/o di ristoro comprese nell'ambito dell'edificio della stazione ferroviaria potranno essere riconfigurate spazialmente mantenendo inalterate le complessive superfici di vendita o di somministrazione.

- parte ricompresa fra il fiume Tanaro sponda sinistra a sud, il ramo ferroviario in direzione nord-sud a ovest e la SR 31 del Monferrato-Tangenziale Nord a nord-est, comprendente il complesso storico della "Cittadella militare".

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.

Articolo 51

Prescrizioni geologiche

La cartografia geomorfologica e la carta di sintesi non riportano interamente le fasce fluviali facenti parte del Piano per l'Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 24 maggio 2001. La disciplina delle fasce stesse, definita dagli articoli 27 e segg. Delle NTA del PAI medesimo s'intende comunque integralmente applicabile nel territorio del comune di Alessandria anche in mancanza di loro precisa individuazione sulle tavole di PRG. Si evidenzia inoltre che, a seguito del parere espresso dall'ARPA, il rio Acqua delle Ossa o fosso delle Ossa s'intende soggetto a fascia di rispetto inedificabile minima di metri 5 su entrambe le sponde.

Si riportano le definizioni delle classi di pericolosità secondo la Circ.

P.G.R. n. 7/LAP del 15 maggio 1996, premettendo che laddove è usata l'espressione "di ridotte dimensioni" riferita alle possibilità edificatorie o agli interventi edificatori, è inteso che la volumetria corrispondente e sopportabile dal terreno è individuata mediante ulteriori, approfondite analisi geotecniche, ai sensi del D.M.L.P. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limiti alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici, sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

Classe II

- parte ricompresa fra il fiume Tanaro sponda sinistra a sud, il ramo ferroviario in direzione nord-sud a ovest e la SR 31 del Monferrato-Tangenziale Nord a nord-est, comprendente il complesso storico della "Cittadella militare".

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.

Articolo 51

Prescrizioni geologiche

La cartografia geomorfologica e la carta di sintesi non riportano interamente le fasce fluviali facenti parte del Piano per l'Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 24 maggio 2001. La disciplina delle fasce stesse, definita dagli articoli 27 e segg. Delle NTA del PAI medesimo s'intende comunque integralmente applicabile nel territorio del comune di Alessandria anche in mancanza di loro precisa individuazione sulle tavole di PRG. Si evidenzia inoltre che, a seguito del parere espresso dall'ARPA, il rio Acqua delle Ossa o fosso delle Ossa s'intende soggetto a fascia di rispetto inedificabile minima di metri 5 su entrambe le sponde.

Si riportano le definizioni delle classi di pericolosità secondo la Circ.

P.G.R. n. 7/LAP del 15 maggio 1996, premettendo che laddove è usata l'espressione "di ridotte dimensioni" riferita alle possibilità edificatorie o agli interventi edificatori, è inteso che la volumetria corrispondente e sopportabile dal terreno è individuata mediante ulteriori, approfondite analisi geotecniche, ai sensi del D.M.L.P. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limiti alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici, sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

Classe II

Aree nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Classe III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedono, invece, qualora edificate, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Esse sono così articolate:

- IIIa

Porzioni di territorio inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti.

- IIIb

Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

- IIIc

Porzioni di territori edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore aumento del carico urbanistico neppure per il patrimonio esistente.

Il P.R.G.C. 1990 di Alessandria suddivide il territorio in due zone a differente pertinenza morfologica e precisamente:

- area di collina, come delimitata nelle tavole allegate in scala 1:10.000;
- area di pianura, come area comunale residuale della precedente delimitazione.

Tale suddivisione distingue aree a differente pericolosità geomorfologica in conformità alle indicazioni fornite alla Regione Piemonte con la circolare del P.G.R. n. 7LAP del 15/05/97.

Area di Collina

L'area collinare, come individuata nella cartografia citata e posta a nord della Strada della Cerca, è distinta in classi e sottoclassi con la specificazione delle limitazioni e dei vincoli seguenti:

Classe I

In considerazione del territorio prevalentemente collinare, non sono stati individuati settori assolutamente privi di condizioni di pericolosità geologica e geomorfologica o comunque non gravate da condizionamenti di tipo litotecnico, seppur potenziale.

Classe II

Tale classe caratterizza aree nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate

attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Per l'ambito collinare, in riferimento alle differenti problematiche riscontrate, si è preferito articolare tale classe nel modo seguente.

Classe IIa

Settori di versante o di raccordo tra il fondovalle e il versante, ad acclività medio/moderata.

Ogni intervento eccedente la ristrutturazione dovrà prevedere uno studio geologico a norma del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volto a precisare le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e litotecniche puntuali, a individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi, che dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo, potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo.

Per tutti gli interventi edilizi si devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

impiego, in fase di scavo, di opere di sostegno provvisoria a salvaguardia della stabilità dei fronti e delle aree adiacenti, manutenzione delle linee drenanti esistenti e alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

Le soluzioni tecniche adottate non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Classe IIb

Settori di versante ad acclività medio/moderata, talora localizzati al margine di settori acclivi e/o potenzialmente instabili

Ogni intervento eccedente la ristrutturazione dovrà prevedere, oltre a quanto previsto per la Classe IIa, la realizzazione di un'adeguata campagna d'indagini geognostiche e di specifiche verifiche di stabilità, in condizioni ante e post operam, riferite ai fronti di scavo, agli eventuali accumuli di terreno (provenienti da scavi e sbancamenti), alle modificazioni del suolo in genere e al pendio interessato dall'intervento nel suo complesso.

Classe IIc

Settori potenzialmente interessati dalla presenza di cavità ipogee riferibili all'attività estrattiva pregressa.

Ogni intervento eccedente la ristrutturazione dovrà prevedere, oltre a quanto previsto per la Classe IIa, la realizzazione di un'adeguata campagna d'indagini geognostiche finalizzata alla prevenzione di

fenomeni di instabilità imputabili alla possibile presenza di cavità ipogee.

Classe II d

Settori di fondovalle potenzialmente condizionabili da fenomeni di allagamento a bassa energia e tiranti modesti e/o da bassi valori di soggiacenza della falda freatica.

Oltre a quanto previsto per la Classe IIa, per tutti gli interventi edilizi deve essere valutata la necessità di un eventuale innalzamento sul piano campagna del primo piano calpestabile, la cui entità deve essere definita sulla base di studi di carattere idrologico-idraulico.

Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

In tale classe non è consentita la realizzazione di piani interrati. La realizzazione di piani seminterrati, per i quali vengono esclusi usi abitativi, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm.

Dovranno inoltre essere adottate in fase di progetto esecutivo adeguate soluzioni tecniche atte a impedirne l'allagamento in occasione di fenomeni di tracimazione del reticolo idrografico e a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

Classe II e

Settori di versante ad acclività medio/moderata (settori 1) o settori potenzialmente interessati dalla presenza di cavità ipogee (settori 2) precedentemente ascritti alla classe III b per eccessiva cautela. In tali settori non sono state individuate tipologie dissestive in atto o pregresse, né condizioni di acclività elevata e pertanto non si comprende su quali basi siano state ascritte alla classe III b nel Piano Regolatore vigente.

Per ogni intervento eccedente la ristrutturazione, a seconda degli ambiti valgono le prescrizioni relative alle classi II b (settori 1) e II c (settori 2).

Classe III

Settori caratterizzati da acclività elevata e/o compresi all'interno di dissesti gravitativi e/o soggetti alla dinamica torrentizia. Per le aree ricadenti entro i perimetri di dissesti, le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo sono indicate nell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 bis - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001). All'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA – EbA – EmA) e nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL) le quote esistenti devono essere mantenute; non possono quindi essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che

escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua. La Classe III viene distinta in IIIa, relativa ad ambiti inedificati e IIIb, riferita ad ambiti edificati.

Classe IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono in genere inidonee a nuovi insediamenti. Negli ambiti compresi in questa classe non sono ammessi nuovi interventi residenziali e produttivi.

Al fine di evidenziare gli elementi di pericolosità penalizzanti per tali settori, la Classe IIIa è stata suddivisa nel modo seguente:

IIIa1: aree in frana;

IIIa2: settori di versante localizzati a margine di aree in dissesto, potenzialmente instabili

IIIa3: settori di versante ad acclività elevata e/o potenzialmente instabili;

IIIa4: aree soggette a fenomeni di esondazione del reticolo idrografico, a pericolosità molto elevata e/o elevata; bacini idrici e relative scarpate.

Per gli ambiti compresi nelle classi IIIa1 e IIIa4 ricadenti all'interno di perimetri di dissesti, in merito alle limitazioni per le attività di trasformazione e d'uso del suolo, si rimanda all'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 bis - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001) e s.m.i.. La fattibilità degli interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche e, qualora siano interessati da problematiche di allagamento, idrologiche-idrauliche. In ogni caso, nelle aree in frana ascritte alla classe IIIa1, non sarà consentita la realizzazione di nuovi edifici.

Per gli ambiti compresi nelle classi IIIa2 e IIIa3 sono ammessi, relativamente agli eventuali edifici non rurali esistenti, gli interventi sotto indicati:

manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico-funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume)

- a) manutenzione straordinaria
- b) ampliamento per adeguamento igienico-funzionale
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti

La fattibilità degli interventi indicati ai punti b) - c) - d) - e) f) dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche.

Per gli eventuali edifici rurali ubicati nelle classi IIIa2 e IIIa3 sono ammessi gli interventi sotto indicati:

- a) manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico-funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume);

- b) manutenzione straordinaria e adeguamento igienico-funzionale
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) realizzazione di pertinenze a servizio degli edifici esistenti
- f) ampliamenti e nuove edificazioni, con limitato incremento del carico antropico, che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili in aree a minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola.

La fattibilità degli interventi indicati ai punti b) - c) - d) - e) - f) dovrà essere verificata da specifiche indagini geologiche, geotecniche.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, si dovrà fare riferimento a quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Per l'eventuale recupero ambientale della zona caratterizzata da instabilità generale precaria all'intorno delle aree interessate da attività estrattive (Classe IIIaγ del P.R.G.C. vigente) è necessario un rimodellamento morfologico dei fronti di cava con addolcimento delle pendenze.

Classe IIIb

Settori potenzialmente instabili e/o caratterizzati da acclività elevata e/o compresi all'interno di dissesti gravitativi e/o soggetti alla dinamica torrentizia.

Porzioni di territorio edificate che necessitano di interventi di sistemazione idrogeologica finalizzate alla minimizzazione della pericolosità.

Gli interventi edificatori concessi a seguito della realizzazione delle opere di riassetto potranno essere eseguiti in conformità alla procedura di cui al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. P.G.R. 7/LAP/96

Nella Tabella 6, alle pagine seguenti, sono indicate, per ciascun ambito individuato nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" (Elaborato GB06), le tipologie* di interventi edilizi consentite, che vengono di seguito brevemente riassunte.

*Tipologie di interventi edilizi:

- a. manutenzione ordinaria (con eventuale adeguamento igienico funzionale, ai sensi della normativa vigente, senza aumento di superficie o volume);
- b. manutenzione straordinaria;
- c. ampliamento per adeguamento igienico funzionale;
- d. restauro e risanamento conservativo;
- e. ristrutturazione edilizia;
- f. ristrutturazione urbanistica;
- g. completamento;

h. nuovo impianto.

AREA	OPERE DI RIASSETTO NECESSARIE	INTERVENTI AMMESSI E NON SENZA OPERE DI RIASSETTO	INTERVENTI AMMESSI DOPO AVER REALIZZATO LE OPERE DI RIASSETTO
1	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
2	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
3	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
4	Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
5	Adeguamento del tratto intubato del fosso che scorre al piede del rilevato ferroviario, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definirne il	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica

	corretto dimensionamento.	che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
6	Adeguamento del tratto intubato del fosso che scorre al piede del rilevato ferroviario, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definirne il corretto dimensionamento.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
7	Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
8	Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie, che dovranno comunque prevedere l'innalzamento del primo piano calpestabile la cui entità dovrà essere stabilita sulla base di uno studio idrologico-idraulico .
9	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
10	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e

	geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
11	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
12	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
13	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi dei movimenti franosi adiacenti all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni dei fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
14	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
15	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la	Sono ammessi gli interventi

	definire la geometria e i cinematismi dei movimenti franosi adiacenti all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni dei fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	a, b, c, d, e, f, g previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
16	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
17	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
18	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso immediatamente a monte dell'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
19	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi nonresidenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a,	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.

	da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	
20	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
21	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Eventuali opere di stabilizzazione del pendio. Opere di regimazione delle acque superficiali con adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
22	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
23	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
24	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e

	dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
25	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
26	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
27	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per definire la geometria e i cinematismi del movimento franoso adiacente all'area e valutare il potenziale coinvolgimento della stessa in occasione di riattivazioni del fenomeno gravitativo. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
28	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
29	Opere di stabilizzazione del pendio, definite in base a uno studio geomorfologico e a un'indagine geognostica di dettaglio atti a definire la geometria e i cinematismi di dissesto gravitativo, affiancate	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a,	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.

	da opere di drenaggio e regolazione del deflusso superficiale.	b, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	
30	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
31	Opere di regimazione delle acque superficiali, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
32	Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
33	Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
34	Opere di regimazione delle acque superficiali con eventuale adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, d previa relazione geologica che attesti	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, a seguito di una nuova variante urbanistica che proponga l'eliminazione o la modifica del perimetro del dissesto areale Ee, con conseguente aggiornamento del quadro

		la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni.	dei dissesti PAI, che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
35, 36	Indagine geomorfologica e geognostica di dettaglio per valutare la possibilità di innesco di fenomeni gravitativi. Regolazione del deflusso superficiale ed eventuali opere di stabilizzazione del pendio.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
37	Opere di regimazione delle acque superficiali con adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.
38	Opere di regimazione delle acque superficiali con adeguamento dei tratti intubati, previo studio idrologico-idraulico di dettaglio per definire la tipologia e la geometria delle opere necessarie.	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazioni di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico. Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e che indichi le eventuali prescrizioni	Sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, g, h previa relazione geologica che attesti la fattibilità degli interventi e indichi le prescrizioni tecniche necessarie.

Area di pianura

L'area pianeggiante, come delimitata nella cartografia allegata al Piano, a sud della Strada della Cerca è distinta in classi e sottoclassi con la specificazione delle limitazioni e dei vincoli, come di seguito riportato.

Classe I

In questa Classe sono individuate le aree "dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Circ. n. 7/LAP), come definite dal P.R.G.C.

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispettare le prescrizioni del D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.:

Classe II

Aree interessate prevalentemente da problemi legati alla presenza della falda a debole profondità dal piano campagna e dalla presenza del reticolo idrografico minore.

In questo ambito l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni.

2. Esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica.

Classe II a

Aree interessate prevalentemente da problemi legati alla presenza della falda a debole profondità dal piano campagna, dalla presenza del reticolo idrografico minore e da potenziale esondabilità, seppure con presenza d'acqua a bassa energia e con battente limitato o da fenomeni di erosione al piede dei principali terrazzi fluviali.

In questo ambito l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 a s.m.i., volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni nonché le necessarie verifiche di stabilità relativamente agli orli di terrazzo fluviale;
2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali, previa relazione geologica;
3. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come riportato indicativamente nell'allegata Tabella A. Gli interventi dovranno comunque essere preceduti da una valutazione del rischio idraulico, che definisca puntualmente la quota di riferimento. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o, tramite iniziativa pubblica;
4. la realizzazione di piani seminterrati, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi, senza presenza continuativa di persone, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Tali piani seminterrati, dovranno essere comunque realizzati adottando gli accorgimenti tecnici, definiti a livello di progetto esecutivo, atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, anche in riferimento agli esiti della valutazione del rischio idraulico effettuata (che avrà definito puntualmente la quota minima di abitabilità come già prescritto nelle NTA del P.R.G.C. vigente). Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti;
5. in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

Classe II l

Aree soggette ad esondazione per insufficienza del sistema di

canalizzazione

Questo ambito riguarda la porzione degli abitati delle frazioni di Litta e Spinetta Marengo che potrebbe essere interessata dall'esondazione marginale da parte del Rio Lovassina.

In questa area l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988, volto a determinare la quota di imposta e la tipologia delle fondazioni;
2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica;
3. l'edificazione è subordinata ad una preventiva valutazione del rischio relativo alla possibile presenza dell'acqua di laminazione proveniente dal Rio Lovassina, finalizzata alla definizione di specifiche prescrizioni (esempio subalzi). Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o tramite iniziativa pubblica; in questo caso sarà opportuno considerare ambiti omogenei, in modo da definire preventivamente le prescrizioni da adottare;
4. La realizzazione di piani seminterrati o interrati, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi, senza presenza continuativa di persone, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Tali piani seminterrati o interrati, dovranno essere comunque realizzati adottando gli accorgimenti tecnici, definiti a livello di progetto esecutivo, atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, anche in riferimento agli esiti della valutazione del rischio idraulico effettuata (che avrà definito puntualmente la quota minima di abitabilità come già prescritto nelle NTA del P.R.G.C vigente). Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
5. in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

Classe III

Classe III a

Porzioni di territorio inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. (Circ. 7/LAP)

Si tratta prevalentemente di aree non idonee a nuovi insediamenti incluse nelle Fasce Fluviali (A, B e C). In tali porzioni del territorio ogni nuova edificazione è vietata. La normativa di riferimento, per la

gestione degli ambiti ricadenti in Fascia A e B, è quella dettata dalle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) emanate con D.P.C.M. 24 maggio 2001. Per le aree ricadenti in Fascia C si estendono le norme individuate per la Fascia B.

Classe IIIb a

Aree ubicate all'interno della Fascia C e/o a retro della Fascia B di Progetto e nelle Frazioni di Spinetta Marengo e Litta.

Alle aree in Fascia C si intendono estese le norme della fascia B fino al completamento delle opere di difesa idraulica e/o riassetto territoriale. In tali ambiti la fruibilità urbanistica avverrà in conformità ai disposti dell'art. 28, secondo le modalità precisate dal relativo "Regolamento di Attuazione" (adottato con D.C.I. n. 11 del 5/04/2006), e del comma 5 dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI, nonché, per quanto concerne il Ponte Cittadella, alla verifica della "Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B (adottata con D.C.I. n. 2 dell'11/05/1999, aggiornata con D.C.I. n. 10 del 5/04/2006).

In seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e/o di riassetto territoriale che l'Amministrazione Comunale riterrà sufficienti alla minimizzazione del rischio esistente, potranno essere consentite nuove edificazioni alle seguenti condizioni:

1. accertamento geotecnico nel rispetto del D.M.L.P. 11/3/1988 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volto a determinare la quota di imposta delle fondazioni;
2. esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali e di falda, previa relazione geologica;
3. l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovranno essere realizzate in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza come riportato indicativamente nell'allegata Tabella A e/o da valutazioni idrauliche puntuali. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o, tramite iniziativa pubblica;
4. è consentita la realizzazione di locali al piano terra, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine o depositi, che non si approfondiscano oltre 0,30 m dal piano strada;
5. le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà ad eccezione del centro storico, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata a giorno, con zoccolatura (minore o uguale a cm 20) provvista di idonei scoli per le acque;
6. in queste aree è ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati (il cui accesso avvenga comunque attraverso vie d'ingresso che si sviluppino a partire da quote superiori o uguali a quelle indicate in tab. A), a una quota più bassa di quella di riferimento (Tabella A) o a quella della massima escursione della falda, purché

adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, previa esecuzione delle specifiche indagini di cui alla lettera H del D.M. 11 marzo 1988, il cui accesso avvenga comunque attraverso vie d'ingresso che si sviluppino a partire da quote superiori o uguali alla quota di riferimento (Tabella A); la realizzazione di piani seminterrati o interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. I locali seminterrati o interrati dovranno essere realizzati adottando gli accorgimenti tecnici atti a impedirne l'allagamento e a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza. Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di allagamento, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI, all'interno delle aree comprese in Fascia C il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.

7. Come previsto dal comma 7 dell'art. 18 delle NTA del PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti da fenomeni di allagamento dei locali interrati.
8. in queste aree sono vietati lo stoccaggio e la realizzazione di discariche di ogni tipo di rifiuti.

Classe IIIb 1

Aree a destinazione agricola ubicate all'interno della Fascia A e/o B del P.A.I. P.S.F.F.

Per tali ambiti, si richiamano le prescrizioni ed i vincoli definiti dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, per le relative fasce.

Classe IIIb 'Y

Aree che hanno subito un peggioramento delle proprietà geotecniche dei terreni a seguito dell'evento alluvionale del novembre 1994.

La normativa per tali ambiti è uguale a quella prevista per la Classe IIIb a, previo accertamento geognostico dell'area, volto a definire i possibili accorgimenti tecnici atti ad eliminare la pericolosità legata alla diminuita capacità portante del terreno.

Classe IIIc

Porzioni di territori edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente (Circ. 7LAP)

Le attività esistenti dovranno essere trasferite, secondo i disposti della legge n. 445 del 9 luglio 1908. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idraulica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

Documentazione geologico-tecnica a corredo di nuovi interventi previsti dal Piano.

Aree collinari

Per le aree ascritte alle classi IIa, IIb, IIc, IIIa1, IIIa2, IIIa3, IIIa5, IIIb (con problematiche di versante) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

- A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.
- B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.

Per le aree ascritte alle classi II d, IIIa4 e IIIb (con problematiche di allagamento) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

- A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.
- B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.
- C) Relazione idrologica-idraulica-

Aree di pianura

Per le aree ascritte alle classi II a, IIIb a, IIIb B, IIIb y, IIIa (con problematiche di allagamento imputabili ai Fiumi Tanaro e Bormida) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

- A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i., comprensiva di una valutazione del rischio idraulico.
- B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.

Per le aree ascritte alla classe II B (con problematiche di allagamento imputabili al reticolo idrografico secondario) negli allegati alle richieste di intervento dovranno essere presenti i seguenti elaborati:

- A) Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e s.m.i e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i..
- B) Relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.88 n. 47 e del D. M. 14/01/2008 e s.m.i.
- C) Relazione idrologica-idraulica-

Le indagini da eseguirsi ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. si intendono estese per tutti i comparti sopra

descritti.

È inoltre parte integrante e necessaria delle presenti Norme di Attuazione quanto indicato al punto 3.10 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 15/5/1996, ovvero:

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

Per i rii minori naturali, elencati nella "Relazione Geologica ed idrogeologica di completamento all'allegato P.R.G. '90 del Comune di Alessandria ai sensi della circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8/5/1996 n. 7LAP" (Ric. 97.46), al capitolo n. 5.3.2 "Reticolo idrografico secondario", dovrà essere considerata una fascia di rispetto minima di 5 m per entrambe le sponde. Per i corsi d'acqua collinari l'ampiezza di tale fascia è indicata sulle tavole di piano, trasposta dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" (Elaborato GB06) e può essere, a seconda dei casi, pari a 5 o 10 m. La rappresentazione grafica su tali elaborati è da considerarsi puramente indicativa e tale distanza minima, da misurarsi a partire dal ciglio superiore delle sponde dei corsi d'acqua, dovrà essere puntualmente verificata di volta in volta in sede di progetto, in relazione agli interventi edificatori previsti. Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari ($EeL - EbL - EmL$) le quote esistenti devono essere mantenute; non possono quindi essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua. Nelle fasce di rispetto dei dissesti EmL non potranno essere realizzati piani interrati, eventuali nuove costruzioni autorizzate dovranno essere realizzate ad una quota compatibile con la piena di riferimento duecentennale e non dovranno determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti; l'utilizzo di tali ambiti sarà giustificabile solo qualora non sia ragionevolmente possibile l'individuazione di aree a minore pericolosità o per interventi non localizzabili altrove nell'ambito del territorio comunale.

In ogni caso si dovrà garantire la necessaria opera di ispezione e periodica manutenzione sull'intero reticolo idrografico minore naturale (rii) ed artificiale (fossi, rogge, canali).

A seguito del completamento delle opere di difesa individuate e programmate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po per i principali corsi d'acqua e del riordino del reticolo idrografico secondario, ove necessario, da parte dei soggetti competenti (Regione, Comune ecc.) l'Amministrazione Comunale potrà riconsiderare le prescrizioni relative alle Classi II *a*, II *B* e IIIb *a*, come riportate nel presente articolo, in particolare la norma descritta al punto 3 potrà essere rivista come di seguito riportato:

- "La quota di sicurezza per l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone potrà essere ridefinita a seguito di opportune indagini che tengano conto del rischio residuo dei vari ambiti compresi nelle classi suddette".

Si ribadisce, comunque, che la suddivisione del territorio nelle varie classi di rischio non potrà variare a seguito dell'avvenuto completamento delle opere di difesa previste.

Prescrizioni per le AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO

Per le prescrizioni geologico tecniche relative alle aree di nuovo insediamento si deve fare riferimento sia ai contenuti del presente articolo sia alle prescrizioni generali del paragrafo 11.2 (Normativa Geotecnica a corredo del P.R.G.C.) dell'elaborato geologico "Integrazione dati e rielaborazione dell'allegato al P.R.G. 90 alla luce del P.S.F.F. dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, in data luglio 1996".

5 TABELLA A
 QUOTE MINIME DI ABITABILITA' NELLE AREE DI PIANURA
 INTERESSATE DALLE CLASSI GEOMORFOLOGICHE DI TIPO II E III.

Posizione	Denominazione zona	Quota minima (m.s.l.m.)
Sx Tanaro	Sponda sinistra del Tanaro fino alla ferrovia TO-AL	96,00
	A nord della ferrovia TO-AL fino all'Autostrada dei Trafori	95,50
	San Michele (tra l'Autostrada dei Trafori e la linea ferroviaria MI-AL)	94,50
	Tra la linea ferroviaria MI-AL ed il sanatorio T. Borsalino	93,50
	Tra sanatorio T. Borsalino e Ponte Tanaro / Autostrada dei Trafori	92,00
Dx Tanaro	Casalbagliano – C.na Guazzati	97,00
	C.na De Vercelli	95,50
	C.na Martini / Chiapponi	95,00
	Alessandria centro storico fino a v. Teresa Michel	94,00
	Quartiere Orti da v. Teresa Michel	93,00
	Interfluvio Tanaro / Bormida (C.na Mezzano)	92,00
Sx Bormida	C.na Clara / C.na Bona / Ponte della Maranzana	102,00
	Dal Ponte della Maranzana al ponte della Ferrovia AL-GE	96,00
	Dal Ponte della Ferrovia AL-GE al ponte della S.S. Padana Inferiore	93,50
	Area a nord della Tangenziale e centro urbano di Alessandria ("Alessandria 2000")	93,50
Dx Bormida	Dal ponte della Ferrovia AL-GE alla C.na Granera	95,50
	Dalla C.na Granera alla C.na Stortigliona (compresa)	94,00
	Da nord della C.na Stortigliona alla S.S. Padana Inferiore (Area Zuccherificio)	92,50
	A nord della S.S. Padana Inferiore fino a C.na Falamera / Barbotto (incluse)	92,00
	Da C.na Barbotto fino all'Autostrada dei Trafori	91,00
	Area C.na Garrone – Casalino	87,00

Articolo 51 bis

Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica

- 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.

Articolo 52

Fiumi, torrenti (comprese le aree di deflusso della piena), canali, laghi artificiali e zone umide

- 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 salve 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.

Articolo 52 bis

Aree di esondazione della piena

- 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

ALLEGATO 12


Tabella Valori delle Aree edificabili ai fini IMU

DESTINAZIONI DEL PRG

CITTA' DI ALESSANDRIA Unità di Progetto Intersectoriale

IMU

Valori delle aree edificabili a decorrere dal 01 gennaio 2024

ZONA		FOGLI	Valore unitario fabbricato O.M.I. ¹	AREE RESIDENZIALI					ATTIVITÀ PRODUTTIVE				ATTIVITÀ TERZIARIE									
				I CLASSE	Coefficiente di riduzione S.U.E. ^{***}	II CLASSE	Coefficiente di riduzione S.U.E.	III CLASSE	Coefficiente di riduzione S.U.E.	Nuclei Residenziali in aree agricole If: 0,4 mc/mq	Insedimenti Industriali	Coefficiente di riduzione S.U.E.	Insedimenti Artigianali e Deposito	Coefficiente di riduzione S.U.E.	Attività Commerciali	Coefficiente di riduzione S.U.E.	Attività Direzionali	Coefficiente di riduzione S.U.E.	Attività Turistico Ricettive	Coefficiente di riduzione S.U.E.		
 CENTRO URBANO I - II classe If: 4,8 - 3,0 B1		268, 117, 131 (parte)*, 130 (parte)*	Fabbricati (al mq)	€ 860	0,76	€ 860	0,76															
			Incidenza area	19,5%		19,5%															19,5%	
			Area (al mq)	€ 268,32		€ 167,70															€ 163,80	
ZONA DI ESPANSIONE II - III class. If 3,0 - 2,0	CRISTO C1	100 (parte)*, 109, 110, 111 (parte)*, 114, 115, 116, 118 (parte)*, 119 (parte)*, 120 (parte)*, 121, 122	Fabbricati (al mq)		0,63	€ 940	0,57															
			Incidenza area			16%															16%	
			Area (al mq)			€ 150,40															€ 100,27	
	PISTA EUROPA C2	118 (parte)*, 119 (parte)*, 120 (parte)*, 127	Fabbricati (al mq)		0,63	€ 870	0,57															
			Incidenza area			16%																16%
			Area (al mq)			€ 139,20																€ 92,80
	CITTADELLA ORTI COMMERCianti BORSALINO C3	33, 34, 35, 61, 128, 129, 130 (parte)*, 131 (parte)*, 132, 133	Fabbricati (al mq)		0,63	€ 950	0,57															
			Incidenza area			16%																16%
			Area (al mq)			€ 152,00																€ 101,33
CASALBAGL. II classe If: 1,2 CABANETTE III classe If: 1,0 CANTALUPO III clas. If: 1,0 D3	81, 87, 88, 91, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 100 (parte)*, 111 (parte)*, 112, 113, 270	Fabbricati (al mq)		0,57	€ 970	0,61																
		Incidenza area			12%																12%	
		Area (al mq)			€ 46,56																€ 38,80	
SPINETTA MARENGO I - II classe If: 1,5 - 1,2 E4	199, 200, 201, 202, 203, 205, 219, 220, 221, 273 (parte)*	Fabbricati (al mq)	€ 820	0,56	€ 820	0,57																
		Incidenza area	12%		12%																15%	
		Area (al mq)	€ 49,20		€ 39,36																€ 16,39	
LITTA PARODI III classe If: 1,0 MANDROGNE III classe If: 1,0 SAN GIULIANO III clas. If: 1,0 E5	169, 171, 172, 173, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 233, 234, 274, 273 (parte)*, 279	Fabbricati (al mq)		0,61	€ 820	0,57																
		Incidenza area			12%																15%	
		Area (al mq)			€ 32,80																€ 16,40	
SAN MICHELE II classe If: 1,2 D2	36, 42, 60	Fabbricati (al mq)		0,57	€ 950	0,57																
		Incidenza area			12%																15%	
		Area (al mq)			€ 45,60																€ 19,00	
VILLA DEL FORO III classe If: 1,0 E8	73, 74, 84	Fabbricati (al mq)		0,61	€ 850	0,57																
		Incidenza area			12%																15%	
		Area (al mq)			€ 34,00																€ 17,00	
CASTELCERIOLO III classe If: 1,0 E2	146, 163, 183, 188	Fabbricati (al mq)		0,61	€ 750	0,57																
		Incidenza area			12%																15%	
		Area (al mq)			€ 30,00																€ 15,00	
LOBBI III classe If: 1,0 E3	148, 149, 150, 151, 152	Fabbricati (al mq)		0,61	€ 770	0,57																
		Incidenza area			12%																15%	
		Area (al mq)			€ 30,80																€ 15,40	
VALLE SAN BARTOLOMEO VALMADONNA III classe If: 1,0 E7	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 286	Fabbricati (al mq)		0,61	€ 1.000	0,57																
		Incidenza area			19,0%																19,0%	
		Area (al mq)			€ 63,33																€ 25,33	
ZONA AGRICOLA confine Bosco M.go III classe If: 1,0 R1	232, 235, 236, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 285	Fabbricati (al mq)		0,57	€ 725	0,57																
		Incidenza area			12,0%																15%	
		Area (al mq)			€ 29,00																€ 14,50	
ZONA AGRICOLA EST prov.le AL-SALE III classe If: 1,0 R1	153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 198, 199, 231, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144,	Fabbricati (al mq)		0,57	€ 620	0,57																
		Incidenza area			12,0%																15%	
		Area (al mq)			€ 24,80																€ 12,40	
ZONA AGRICOLA OVEST prov.le AL-SALE III classe If: 1,0 R1	1, 2, 3, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 89, 90, 94, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 123, 124, 125, 126, 134, 135, 145, 147, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 212, 217, 218, 269, 271, 272	Fabbricati (al mq)		0,57	€ 625	0,57																
		Incidenza area			12,0%																15%	
		Area (al mq)			€ 25,00																€ 12,50	

* Norme di attuazione del PRG
** Indice di fabbricabilità fondiaria *** Strumento Urbanistico Esecutivo
**** Indice di utilizzazione fondiaria ***** Indice di utilizzazione territoriale

***l'ubicazione catastale è deducibile dagli stralci planimetrici di dettaglio allegati**

RIDUZIONI

- I valori sono riferiti ad aree edificabili a destinazione residenziale soggette ad intervento edilizio diretto con semplice permesso a costruire. Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.), i valori devono essere moltiplicati per il corrispondente coefficiente.
- I valori sono riferiti ad aree edificabili destinate alle attività produttive o terziarie soggette ad intervento edilizio diretto con semplice permesso a costruire. Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di piano esecutivo (S.U.E.), i valori devono essere moltiplicati per il corrispondente coefficiente. Per le aree produttive soggette ad intervento pubblico per l'attivazione, nello specifico per il PIP (Piano Insediamento Produttivo) di Spinetta Marengo (denominato D7), si applica una ulteriore riduzione del 30%.
- Nel caso in cui l'area ricada in fascia A, Nda art. 52 o in fascia B, Nda art. 52 bis, si applica un abbattimento moltiplicando i valori per un coefficiente pari a 0,50.
- Nel caso in cui l'area ricada a tergo del limite di fascia "B di Progetto", Nda art. 51, verificata l'individuazione della stessa ed i relativi ambiti di esondabilità: "tiranti idrici >30cm o, velocità di corrente >0,60 m/sec", sulle cartografie di sintesi idrologica regionale: - Tiranti idrici; - Velocità di corrente; si applica un abbattimento del 25%.
- Per le aree preordinate all'esproprio il valore si determina in base al valore agricolo medio.