



*Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria*

# **COMUNE DI FRUGAROLO**

## **VARIANTE PARZIALE 1/2023**

ex art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i al Piano Regolatore Generale Comunale  
approvato con Variante Strutturale con D.C.C. n.7 del 27/04/2013

### **PROGETTO PRELIMINARE**

## **TESTO INTEGRATO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

*Adottato con D.C.C. n. 19 in data 02/09 2024*

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
*Geom. Alfredo Rosina*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dott. Stefano Valerii**

**IL PROGETTISTA**  
*Arch. Alberto Giordano*

**IL GEOLOGO**  
**Dott. Geol. Luigi Priano**

**IL SINDACO DI FRUGAROLO**  
**Geom. Martino Valdenassi**

**STUDIO ARCHITETTO ALBERTO GIORDANO**

***DICEMBRE 2023***

## INDICE

Premessa	pag.	1
art. 1 - Richiamo alle leggi vigenti.	pag.	2
art. 2 - Attuazione del P.R.G.C.	pag.	2
art. 3 - Gestione del P.R.G.C.	pag.	2
art. 4 - Permesso di Costruire	pag.	3
art. 5 - Piani Esecutivi	pag.	3
art. 6 - Programmi Pluriennali di Attuazione	pag.	4
art. 7 - Aggiornamenti	pag.	4
art. 8 - Definizione dei parametri urbanistici	pag.	5
art. 9 - Zonizzazione	pag.	8
art. 10 - Zone A ( centri storici )	pag.	9
art. 11 - Zone B ( aree edificate e non in aggregati urbanizzati )	pag.	10
art. 12 - Zone C ( aree libere di espansione )	pag.	11
art. 13 - Zone D ( insediamenti produttivi )	pag.	12
art. 14 - Zona E ( aree agricole )	pag.	16
art. 15 - Altre Aree	pag.	19
art. 16 - Strade dimensionamento - fasce di rispetto stradale e ferroviaria	pag.	20
art. 17 - Zone soggette a vincolo idrogeologico, forestale, ecc	pag.	22
art. 18 - Cave	pag.	22
art. 19 - Altre fasce di rispetto	pag.	22
art. 20 - Standards Urbanistici	pag.	23
art. 21 - Particolari prescrizioni costruttive per gli interventi negli ambiti delle zone A,B,C	pag.	23
art. 22 - Recupero rustici	pag.	25
art. 23 - Bassi fabbricati e autorimesse	pag.	25
art. 24 - Disposizioni in materia di inquinamento acustico	pag.	25
art. 25 - Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G.C. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi d'idoneità d'uso e alle condizioni di dissesto	pag.	26
art. 26 - Fasce fluviali	pag.	28
art. 27 - Norme geologiche relative alle nuove aree	pag.	31
art. 28 - Normativa Sismica	pag.	47
art. 29 - Salvaguardia	pag.	47
art. 30 - Entrata in vigore del P.R.G.C.	pag.	47

## P R E M E S S A

Tutto il territorio del Comune di **FRUGAROLO** è soggetto, per quanto concerne il suo uso, al **P.R.G.** ed alle presenti **NORME DI ATTUAZIONE**, che di tale **S.U.** formano parte integrante.

Ogni utilizzazione del suolo soggetta a *Permesso di costruire* e ad Autorizzazione ai sensi dell'art. 1 della Legge 28/01/1977 N. 10 e dell'art. 48 della L.R. 5/12/1977 N. 56 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà pertanto rispettare quanto prescritto dalle presenti Norme sia di carattere generale (valide per tutto il territorio compreso nel P.R.G.) che specifiche (valide per ciascuna zona).

Dovranno inoltre essere rispettati, per quanto riguarda gli aspetti edilizi, statici, igienici, i regolamenti edilizi e di igiene del Comune non in contrasto con le presenti Norme, nonché tutte le Leggi statali e regionali in materia di tutela della pubblica incolumità (Legge 1086/71 e s.m.i.), di risparmi energetici (Legge 373/78 e s.m.i.), di tutela dei beni artistico-culturali, nonché afferenti i luoghi soggetti a dissesti idrogeologici o di tutela di valori ambientali e naturali.

*Fanno parte integrante delle presenti norme tutti gli elaborati geologici e le relative prescrizioni.*

*Il P.R.G. opera, quindi, in particolare, nei seguenti modi:*

- a) *individua, per le diverse parti del territorio, i tipi di intervento, definendo caratteri tipologici e parametri, precisando modalità di attuazione e vincoli;*
- b) *indica le parti di territorio edificate, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;*
- c) *verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, con riferimento agli "standards" minimi di cui agli Artt. 21 e 22 L.R.56/77;*
- d) *evidenzia la rete delle principali vie di comunicazione interne all'ambito territoriale, indicando i necessari completamenti e definendone la struttura in funzione dei rapporti con i principali poli esterni; ne precisa le caratteristiche dimensionali e, in base a queste, stabilisce fasce di rispetto, usi ammissibili, accessi;*
- e) *propone dispositivi diversi per la tutela dei beni culturali ed ambientali e per la loro valorizzazione.*

Le Norme di Attuazione si articolano come in appresso:

- Titolo I : Il P.R.G. e la sua gestione
- Titolo II : I parametri urbanistici
- Titolo III : Usi del suolo e degli edifici, tipo e modalità di intervento

## - TITOLO I -

### IL P.R.G. E LA SUA GESTIONE

#### Art. 1 - Richiamo alle Leggi vigenti.

Il P.R.G. è formato in attuazione della Legge Regionale 5/12/1977 N. 56 e successive modifiche ed integrazioni (che per brevità sarà in seguito citata come L.R. 56/77), oltre che della Legge 17/08/1942 N. 1150 e successive modifiche ed integrazioni (che per brevità in seguito sarà citata come L. 1150/42), della Legge 28/01/1977 N. 10 (che per brevità in seguito sarà citata come L. 10/77); *in conformità alla normativa della deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po del 11.05.1999 n. 1/99 (P.A.I.) Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico.*

Si richiamano, altresì, la Deliberazione del Consiglio Regionale del 26/05/1977, in attuazione degli artt. 5, 6, 10 della L. 10/77, nonché tutte le deliberazioni successivamente adottate o adottande in proposito sia dal Consiglio Comunale che da quello Regionale.

Vengono, inoltre, fin d'ora richiamate tutte le Leggi ed i decreti, statali o regionali, che dovessero entrare in vigore nel periodo di validità del P.R.G. e che sulle presenti Norme dovessero prevalere, intendendosi, pertanto, queste ultime automaticamente adeguate a tali Leggi o Decreti.

#### Art. 2 - Attuazione del P.R.G.

2.1 - L'attuazione del P.R.G. avrà luogo mediante:

- a) *interventi edilizi diretti ( permesso di costruire, DIA, SCIA, Attività Edilizia Libera )*
- b) autorizzazioni dirette;
- c) piani esecutivi di iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati) ex art. 17 della L. 1150/42 ed ex art. 27 della Legge 22/10/1971 N. 865;
- d) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (piani esecutivi convenzionati P.E.C.);
- e) piani per l'edilizia economica e popolare, ex Legge 167/62 e successive varianti ed integrazioni;
- f) piani di recupero, ex Legge 5/08/1978 N. 457;
- g) piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica, di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

2.2 - In difetto dei piani esecutivi c), e), f), - laddove questi sono previsti - verranno assentiti *i permessi di costruire* unicamente per gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 13, comma 3 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, le cui definizioni si intendono qui espressamente richiamate.

In particolare tali interventi verranno consentiti nelle "Z.T.O. di tipo A" (centri storici), nei limiti definiti dal comma 8 dell'art. 24 della L.R. 56/77, e con l'esclusione dell'intervento tipo d).

**2.3 – Ai sensi della L.R. 28/05/2007, n. 13 avente per titolo “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia”, occorre altresì assicurare l’osservanza del regolamento che disciplina l’Attestazione di certificazione energetica degli edifici (obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l’affitto dei fabbricati.**

**2.4 - Si richiamano le prescrizioni della D.G.R. 4 agosto 2009, n. 53-11975 “Adozione del Piano Paesaggistico Regionale” pubblicato sul B.U. al n. 31 del 6 agosto 2009 (Suppl. n. 3), secondo cui, a far data dall’adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell’art. 134 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.), interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute.**

#### Art. 3 - Gestione del P.R.G.C.

*Gli interventi urbanistici ed edilizi, che comportino nuovi insediamenti, ovvero l'incremento di quelli esistenti, possono essere consentiti alle seguenti condizioni:*

- a. *L'intervento richiesto sia perfettamente conforme alle disposizioni cartografiche e normative del Piano Regolatore vigente e di eventuali varianti in salvaguardia, nonché alle prescrizioni degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi e relative convenzioni. Detto intervento potrà essere assentito previa verifica di tutte le disposizioni di carattere legislativo vigenti, ancorché non menzionate dal Piano, ed in seguito all'acquisizione dei pareri vincolanti eventualmente necessari in osservanza di tali disposizioni;*
- b. *L'intervento dovrà essere verificato alla luce delle indicazioni e prescrizioni dell'indagine geologica e relative tavole, con particolare riferimento alla Carta di sintesi, relativo alle classi di pericolosità ed*



idoneità all'utilizzazione urbanistica), inoltre dovrà rispettare integralmente le condizioni previste, per l'area interessata, dalle prescrizioni contenute nella Relazione Geologica Tecnica e relative schede allegata al P.R.G.C.

- c. L'intervento potrà essere assentito previo pagamento del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art. 17 dello stesso D.P.R. Inoltre, qualora le disposizioni delle presenti norme prescrivano la stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale di cui all'art. 49, comma 5 e segg. L.R. 56/77 e s.m.i. o ancora di atto di impegno unilaterale di cui all'art. 25 della stessa legge, il rilascio di permesso di costruire è subordinato a tale adempimento.

#### **Art. 4 - Permesso di Costruire**

- 4.1 - Il permesso di Costruire è rilasciato dall'Autorità Comunali con le modalità previste dagli art. 7 e 8 del Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/1977, con la precisazione che le "Autorizzazioni" concernono esclusivamente gli interventi specificati nell'art. 56 della stessa Legge.
- 4.2 - Il Permesso di Costruire è comunque assentito nel rispetto dell'art. 10 della Legge 06/08/1967 N. 765 e degli articoli 3 e 5 della Legge 28/01/1977 N. 10 e degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; dovranno quindi essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura stabilita con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte, fatta salva la facoltà della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, con parziale o totale scomputo del relativo costo dell'importo dovuto. Valgono le eccezioni previste dalla Legge n. 10/77 (costruzioni rurali, ecc.), all'art. 9 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. all'art. 11.
- 4.3 - I Permessi di Costruire relativi ad interventi nell'ambito di P.E.C. sono soggetti alle stesse condizioni di cui al paragrafo precedente, a meno che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non siano già stati assolti - sia attraverso il pagamento del relativo contributo per quelle secondarie, sia attraverso l'esecuzione diretta di quelle primarie - in sede di convenzione.
- 4.4 - Oltre a quanto sopra, i Permessi di Costruire sono altresì soggetti al pagamento della quota prevista dagli articoli 3 e 6 della Legge 28/01/1977 N. 10, secondo le modalità e nella misura che verranno determinate dai competenti organi (Ministero LL.PP., Regione).  
Salve, si intende, le eccezioni previste dalla Legge.

#### **Art. 5 - Piani esecutivi.**

- 5.1 - Il P.R.G. individua le zone in cui sono previsti:  
a) piani di recupero, di iniziativa pubblica (art. 41/bis L.R. 56/77);  
b) piani esecutivi convenzionati obbligatori (nuovi insediamenti di tipo abitativo, commerciale, produttivo - ( art. 44 L.R. 56/77).  
Le procedure sono quelle previste negli articoli per ciascun tipo di piano esecutivo citati, e degli articoli 3 e 4 delle presenti Norme.
- 5.2 - In tutte le zone di espansione, completamento, recupero, sono ammessi "Piani Esecutivi Convenzionati" e "Piani di Recupero" di libera iniziativa, come da art. 43 della L.R. 56/77.
- 5.3 - *Le opere, soggette alla formazione preventiva di strumenti urbanistici esecutivi, possono essere individuate tanto in sede di P.R.G.C., quanto in sede di P.P.A.; o, qualora il Comune non proceda alla formazione del P.P.A. con specifiche deliberazioni consiliari motivate; le suddette deliberazioni non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale, e si intendono assunte ai sensi della lettera e), comma 6, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. si richiamano in fine, in quanto pertinenti, le precisazioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 14 luglio 1993, n. 12 URE pubblicata sul B.U. n. 29 del 21 luglio 1993.*  
*In sede di strumento urbanistico esecutivo possono essere proposte variazioni alle localizzazioni, alla forma e alle aree delimitate ai servizi, agli spazi pubblici, alla circolazione veicolare e pedonale senza variare le dotazioni previste dal P.R.G.*  
*Lo strumento urbanistico esecutivo è richiesto, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 38, 39, 40, 45 L.R. 56/77, nelle seguenti zone:*  
- nel centro storico ove ipotizzino interventi di ristrutturazione interessanti più edifici con aumenti di carico urbanistico e/o riconversioni (piano di recupero di cui agli artt. 41 bis e 43 L.R. 56/77);  
- nelle aree residenziali di espansione (aree per cui è obbligatorio il piano esecutivo convenzionato di cui agli artt. 43 e 44 L.R. 56/77)

#### **Art. 6 - Programmi Pluriennali di Attuazione.**

Il Comune è esonerato ai sensi della L.R. 56/77 mod. con L.R. 17/82, dalla formazione del P.P.A. Qualora la Regione Piemonte riscontrasse l'esistenza di condizioni tali da rendere tale strumento attuativo obbligatorio, tutta la normativa procedurale di cui ai precedenti articoli - concernente l'attuazione del

P.R.G. attraverso gli atti autorizzativi e concessioni - si intenderà modificata ed adeguata alle prescrizioni concernenti la formazione e la validità dei P.P.A.

E' fatta comunque salva la facoltà del Comune di procedere alla formazione ed all'approvazione di tale S.A., anche nel permanere delle condizioni di esonero e di non obbligo.

#### **Art. 7 - Aggiornamenti.**

Il P.R.G. del Comune sarà soggetto a revisione e ad aggiornamenti per adeguarlo a tutte le disposizioni di Legge che verranno emanate dallo Stato e dalla Regione in materia; sarà inoltre adeguato ai Piani Territoriali Regionali e Comprensoriali man mano che questi diverranno operanti.

Il Comune provvederà infine ad aggiornare ed adeguare al P.R.G. ed alle presenti Norme di Attuazione i propri regolamenti edilizi e di igiene.

## - TITOLO II -

### I PARAMETRI URBANISTICI

#### Art. 8 - Definizione dei parametri urbanistici.

**Per le definizioni, i criteri di identificazione, le modalità di misurazione relative ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici ritenuti indispensabili per individuare le caratteristiche dimensionali delle costruzioni e le loro relazioni con l'ambito territoriale nel quale sono inserite, si rimanda al pertinente " Titolo III - parametri ed indici urbanistici ed edilizi del Regolamento Edilizio Tipo "**

*Le categorie d'intervento, di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e dell'art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., con espresso riferimento alla Circolare P.R.G. n. 5/SG/URB del 27/04/84, sono così definite:*

*- destinazione d'uso:*

*Si intende per destinazione (o destinazioni) d'uso di un'area la classe (o le classi) di attività o di utilizzazioni che, secondo gli elenchi dell'art. 11, sono prescritte od ammesse nell'area considerata.*

*Tale destinazione può essere ulteriormente specificata, anche con riferimento a singoli edifici o parti di edifici, in sede di Programmi d'attuazione o di strumenti urbanistici esecutivi.*

*Deve essere precisata su ogni progetto e richiamata nel Permesso di Costruire.*

Per ogni "zona" sono precisate le destinazioni d'uso; quelle preesistenti all'adozione del P.R.G., ed in contrasto con quelle di zona, sono regolate dall'art. 19 ("costruzioni in zone improprie") e dalle norme specifiche di ciascuna zona di appartenenza.

Non è comunque possibile alcuna modifica della destinazione d'uso se non preventivamente autorizzata, né può essere autorizzata alcuna variazione se non nell'ambito di quelle appartenenti a ciascuno dei gruppi sottoelencati:

#### **Gruppo A:**

residenza, sia di carattere familiare che di tipo comunitario (convivenze religiose, convitti, collegi); alberghi; locande, pensioni; autorimesse private;

#### **Gruppo B:**

commercio al minuto; uffici pubblici e privati (commerciali, professionali); artigianato di servizio, e non molesto (sartoria, estetica, oreficeria, stamperia; forni, pane e pasticceria; attività assimilabili), culto, ritrovi, spettacolo e ricreazione; istruzione pubblica e privata; dispensari, ambulatori, case di cura; autorimesse pubbliche per meno di 100 autovetture; floricoltura;

#### **Gruppo C:**

C1 - attività artigianali di produzione anche moleste carrozzerie, gommisti, falegnamerie e segherie, meccanici, fabbri, carpenterie metalliche, materie plastiche, fonderie, verniciatori ed altre attività assimilabili); cabine elettriche

C2 - attività commerciali richiedono magazzini chiusi o aperti (materiali da costruzione, prodotti agricoli e per l'agricoltura, autotrasporti di merci sfuse, imballate o in contenitori, carburanti e combustibili liquidi, solidi o gassosi)

C3 - autorimesse pubbliche per oltre 100 autovetture; distributori di carburanti e combustibili, officine di riparazione, autolavaggi;

C4 - attività di commercio al dettaglio di materiali per insediamenti con superfici di vendita inferiori a 400 mq.

C5 - attrezzature per il tempo libero; il turismo, esposizioni, servizi

sociali C6 - alberghi; ristorazione; teatri; cinema;

#### **Gruppo D:**

attività produttive di tipo industriale non inquinanti a norma della vigente legislazione statale e regionale; cabine elettriche;

#### **Gruppo E:**

attività agricola - zootecnica; trasformazione di prodotti agricoli; immagazzinamento derrate per la commercializzazione, sia a gestione privata che cooperativistica; artigianato di servizio e di produzione a prevalente servizio della agricoltura (riparazione macchine agricole, costruzione imballaggi, ecc.);

#### **Gruppo F:**

residenza e servizi (uffici, mense, spogliatoi igienici) per la destinazione del Gruppo C, del Gruppo D (per proprietari, dirigenti, custodi) e del Gruppo E (case coloniche, esclusivamente per proprietari - conduttori e non conduttori -, per affittuari, mezzadri, salariati, con tassativa esclusione di ogni categoria di utenti che non abbia come preminente attività quella rurale)

#### **Gruppo G:**

servizi tecnologici puntiformi di interesse pubblico (cabine elettriche non private, depuratori acque nere, pozzi acquedotto), residenza eventuale per personale addetto.

Le categorie d'intervento, di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e all'art. 13 della Legge 56/77 e s.m.i., con espresso riferimento alla Circolare P.R.G. n. 5/SG/URB del 27/04/84, sono così definite:

- manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Ove, negli ambiti interessati dall'art.14, si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originali, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione, sempre che non si tratti di adeguamenti alle prescrizioni e alle cautele di cui all'art.14 stesso.

- manutenzione straordinaria: riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

- restauro e risanamento conservativo: riguarda gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali tipi di interventi, volti alla conservazione, al ripristino e all'adeguamento tecnologico degli edifici a manufatti di intrinseco valore storico, artistico e documentario di cui all'art. 24 L.R. 56/77, dovrà salvaguardarne, tenendo conto della loro inscindibile unità storico-culturale, le peculiari connotazioni emergenti dalle analisi dei beni culturali ambientali svolte per il P.R.G. e loro successive integrazioni, ed emergenti altresì dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Tali tipi di interventi si applicano anche all'interno degli ambiti individuati con beni culturali ambientali ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, limitatamente alla salvaguardia dei caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e alle eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale e documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali ambientali svolte dal P.R.G. e loro successive integrazioni, ed emergenti altresì dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

- ristrutturazione edilizia: riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali, interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- nuova costruzione: riguarda gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal piano con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche del territorio, non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto al successivo comma n. 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzabili come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6. *gli interventi pertinenziali che le Norme Tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
7. *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.*

*- ristrutturazione urbanistica: interventi a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

*1. Superficie di vendita (art. 5 D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.):*

*Si intende per superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.*

*La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia.*

### - TITOLO III -

#### SI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI, TIPO E MODALITA' DI INTERVENTO

##### Art. 9 - Zonizzazione.

Il territorio del Comune di FRUGAROLO è diviso nelle seguenti

##### " ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "

ai sensi del D.M. 02/04/1968:

- Z.T.O. di tipo A (centri storici)
- Z.T.O. di tipo B (aree edificate e non, in aggregati urbanizzati)
- Z.T.O. di tipo C (aree libere o scarsamente edificate)
- Z.T.O. di tipo D (di sviluppo produttivo e commerciale)
- Z.T.O. di tipo E (agricole)

Caratteristiche specifiche differenziate distinguono "sottozone" facenti parte di quelle elencate. Sono inoltre identificate le seguenti parti di territorio, sottoposte a particolari

vincoli:

- S.P.: aree per impianti di interesse pubblico e di uso collettivo (verde, sport, parcheggi, istruzione, culto, attività sociali, ecc.);
- aree di tipo F (centro guida sicura)
- fascia di rispetto: stradale (D.M. 01/02/1968), cimiteriale, corsi d'acqua; discariche; prese acquedotti; depuratori; sedi ferroviarie (D.P.R. N. 753 del 11/07/1980);
- aree per impianti tecnologici
- aree ecologiche
- aree per cave
- aree a verde privato

*Va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente quando esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle Tavole di Piano alle varie scale, degli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico Tecnica.*

*Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure previste dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo. Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es. Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.*

*Essendo il Comune di Frugarolo classificato in zona sismica 3, come da D.G.R. 19.01.2010 n. 11-13058, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione sono obbligati alla progettazione antisismica, ai sensi del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" Con riferimento ai tipi di intervento, di cui dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 ed alla L.R. 56/77 e s.m.i., il P.R.G.C., richiamata la circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/UR del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi d'intervento", pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 09.05.84 alla quale si rimanda per ogni chiarimento, individua i tipi di interventi specificati negli articoli seguenti:*

## Art. 10 Zone A (centri storici)

10.1 - Nelle aree di tipo A del nucleo storico, gli interventi ammessi sono definiti nel rispetto delle categorie d'intervento di cui all'art. 13 della Legge 56/77 e 50/80, e precisamente:

- a) - Manutenzione ordinaria
- b) - Manutenzione straordinaria
- c) - Restauro e risanamento conservativo
- d) - Ristrutturazione edilizia

10.2 - Gli interventi ammessi non debbono modificare la trama viaria ed edilizia esistente, debbono essere volti al recupero degli spazi urbani e dell'ambiente storico, *al restauro conservativo del tessuto antico, alla preservazione del tessuto sociale, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti, nonché* al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio.

Non sarà comunque consentito alcun intervento che aumenti l'altezza, la superficie coperta, il volume, la superficie utile o che preveda l'impiego di materiali non conformi a quelli originali e tradizionali. Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno ammessi purché inseriti all'interno di piano particolareggiato.

*Le aree libere devono essere salvaguardate da alterazioni che ne compromettano i valori storico-ambientali o pregiudichino la fruibilità degli edifici prospettanti. In particolare nei parchi esistenti sono vietate alterazioni alle alberature, che dovranno essere sostituite con essenze omogenee in caso di forzato abbattimento.*

10.3 - In ambito di *permesso di costruire* sono consentiti interventi intesi ad eliminare sovrastrutture e superfetazioni.

*È ammessa la modifica della forma e posizione delle aperture esterne, delle pendenze, delle coperture ed il ripristino dei materiali di facciata, solo nel caso in cui le si riporti alla loro forma e tipologia originarie.*

Ogni intervento avente caratteristica di "ristrutturazione urbanistica" è ammesso solo nell'ambito di un Piano di Recupero. L'approvazione dello Strumento Esecutivo s'intende subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale Beni Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

10.4 - Sono consentiti, ampliamenti "una tantum" degli edifici residenziali esistenti, non superiori al 20% della superficie abitativa in atto alla data di adozione del P.R.G. (con un massimo di 30 mq.) finalizzati all'adeguamento igienico (servizi) e alla costruzione di autorimesse, purché avvenga verso l'interno e non diminuisca le distanze dai fabbricati e dai confini **del tessuto edilizio a corte.**

10.5 - I fabbricati rustici o comunque non residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non più utilizzati come tali, potranno essere ristrutturati senza aumento di volume, di superficie coperta e di superficie utile, *con eliminazione delle parti aggiunte e deturpanti*, e destinati ad uno degli usi consentiti nella zona, ~~con concessione onerosa. La loro demolizione non potrà dare luogo alla ricostruzione se non nell'ambito e secondo le norme di un Piano Particolareggiato~~ **permesso di costruire singolo. E' ammesso, altresì, il recupero funzionale dei rustici a solo scopo residenziale di cui alla Legge Regionale n. 16 del 04/10/2018 e s.m.i. nell'osservanza di quanto previsto all'art.7 della suddetta Legge con particolare riferimento ai commi 7, 8, e 9.**

*Non potranno essere recuperate ai fini di cui sopra le semplici tettoie aperte a carattere provvisorio o semi-precario, con struttura lignea o metallica e copertura in materiali leggeri.*

10.6 - Fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed aventi destinazione diversa da quella specifica di zona (Gruppi A e B), possono essere mantenuti anche previo consolidamento e riattamento, con la sola e tassativa esclusione di stalle, concimaie ed attività comunque riconducibili a quelle definite "moleste" o "inquinanti" dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

10.7 - Le aree libere o rese tali da demolizioni o crolli, non sono edificabili

10.8 - Tutti gli interventi descritti ai punti precedenti dovranno rispettare i valori ed i caratteri del nucleo storico ambientale *e in particolare le prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti N.T.A.*

10.9 - Le seguenti emergenze: la Chiesa Parrocchiale e i resti delle antiche mura, opportunamente individuati in cartografia, sono assoggettate a vincolo della Legge 1089/39. Ogni intervento relativo è subordinato al parere vincolante della Soprintendenza per i Monumenti del Piemonte.

**Art. 11 - Zone B (aree edificate e non in aggregati urbanizzati).**

Nel caso di alcuni lotti di aree di tipo B1 e B2 ubicate in posizione arretrata rispetto alla viabilità principale (porzioni interne agli isolati circoscritti da via Mortaisti, via Manzoni e via XI Febbraio) il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato, i sensi dell'art. 49, comma 5 L.R. 56/1977 e s.m.i., alla stipula di convenzione registrata e trascritta tra i confinanti volta ad assicurare la realizzazione di viabilità di accesso dalla strada comunale al singolo lotto con dimensione adeguata.

11.1 - Gli interventi ammessi debbono tendere al riuso razionale ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri sotto riportati.

11.2 - Le zone B sono suddivise in:

- B1** (centro abitato)
- B2** (centro abitato di tipo rado)
- B3** (centro abitato di tipo rurale).

Per ciascuna, i parametri dimensionali sono i seguenti:

**Z.T.O. B1:**

gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- If = 1,00 mc./mq. (considerando anche la cubatura esistente)
- Rc = 50% (considerando anche l'esistente)
- H = 2 piani f.t. (7,5 ml.)
- Ds = mantenimento allineamenti esistenti o arretramento di ml. 3
- D = ml. 10
- Dc = ml. 5 da confine inedificato o da fabbricato ad oltre ml. 5
- Dc = 0 se ammessa la costruzione in aderenza

**Z.T.O. B2:**

gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- If = 0,75 mc./mq. (considerando anche la cubatura esistente)
- Rc = 40% (considerando anche l'esistente)
- H = 2 piani f.t. (7,5 ml.)
- Ds = mantenimento allineamenti esistenti o arretramento di ml. 5
- D = ml. 10
- Dc = ml. 5 da confine inedificato o con fabbricato ad oltre ml. 5
- Dc = 0 se ammessa la costruzione in aderenza.

**Z.T.O. B3:**

gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- If = 0,50 mc./mq. (considerando anche la cubatura esistente)
- Rc = 30% (considerando anche l'esistente)
- H = 2 piani f.t. (7,5 ml.) per gli edifici residenziali, ml. 10 per capannoni agricoli
- Ds = mantenimento di allineamenti esistenti o arretramento di ml. 10
- D = ml. 10 (ridotto a zero se la costruzione può avvenire in aderenza)
- Dc = ml. 5 da confine inedificato o con fabbricato ad oltre ml. 5
- Dc = 0 se ammessa la costruzione in aderenza.

11.3 - La "cubatura esistente" citata nei commi precedenti (11.2.1 e 11.2.2) va intesa come quella esistente sull'area di proprietà alla data di adozione del P.R.G., senza tenere conto di frazionamenti successivamente eseguiti.

Tale condizione dovrà risultare da idonea documentazione (titolo di proprietà, estratto di mappa, ecc.) da prodursi da parte del richiedente.

11.4 - Le aree libere o rese tali possono essere costruite nel rispetto dei parametri e delle limitazioni di cui ai paragrafi precedenti.

Quando esse derivassero da frazionamenti eseguiti dopo l'adozione del P.R.G., la verifica dell'If va fatta sull'intera area qual era prima di tale data, tenendo conto dei volumi allora esistenti.

11.5 - Le destinazioni d'uso specifiche sono:

- per la Z.T.O. B1: quelle dei Gruppi A, B;
- per le Z.T.O. B2 :quelle dei Gruppi A, B;



- per le Z.T.O. B3 : quelle dei Gruppi A, B, E;

Con *Permesso di Costruire* singolo oneroso ancorché rilasciato ad imprenditori agricoli; sono comunque vietate stalle e concimaie, allevamenti in genere non ad uso familiare.

L'utilizzazione promiscua di cui sopra potrà avvenire nel rispetto degli stessi parametri dimensionali, tenendo presente che all'osservazione di essi devono sottostare anche gli edifici non residenziali (magazzini, ecc.).

11.7 - Nella superficie fondiaria di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare debbono essere individuate aree per parcheggi privati pari a 1 mq. ogni 10 mc.

11.8 - *Il lotto minimo di intervento non potrà essere inferiore a mq. 800.*

*Il rapporto di copertura tra aree permeabili ( sistemate a verde e prato ) e le aree impermeabili non dovrà essere inferiore al 20%.*

Per le nuove edificazioni dovrà essere previsto un arretramento minimo dal ciglio stradale di m. 3.00 al fine di consentire la sosta degli autoveicoli da adibire a parcheggio privato ad uso pubblico.

11.9 – *l'edificazione in tali zone dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti N.T.A.*

## **Art. 12 - Zone C (aree libere di espansione).**

Sono suddivise in C1 e C2.

12.1 - E' consentita la costruzione di fabbricati unicamente compresi nei Gruppi A e B.

Sono previsti interventi a *Permesso di Costruire* singolo ed interventi a strumento urbanistico esecutivo, articolati come segue:

### **Z.T.O. C1: Aree a semplice Permesso di Costruire**

gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti caratteristiche:

-  $I_f = 0,50 \text{ mc./mq.}$

-  $R_c = 40\%$

-  $H = 2$  piani f.t. (7,50 Ml.)

-  **$D_s = \text{ml. } 10, \text{ riducibili a ml. } 6 \text{ alle condizioni dell'art. } 27 \text{ comma } 2^\circ \text{ della L.R. } 56/77 \text{ e s.m.i.}$**

-  $D = \text{ml. } 10$  (ridotta a zero se la costruzione può avvenire in aderenza)

-  $D_c = \text{ml. } 5$  da confini inedificati o edificati ad oltre ml. 5; se edificati a minor distanza, la  $D_c$  deve essere tale da verificare la  $D$  (ml. 10); la  $D_c$  può essere ridotta a zero, in caso di costruzione in aderenza

*Il lotto minimo di intervento non potrà essere inferiore a mq. 800.*

*Il rapporto di copertura tra aree permeabili ( sistemate a verde e prato ) e le aree impermeabili non dovrà essere inferiore al 20%.*

*Le aree residenziali di tipo C1 previste lungo l'ampliamento di via Governata verranno assoggettate a Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., sia per la realizzazione delle infrastrutture della rete primaria, che per la prosecuzione dell'asse viario di distribuzione esistente.*

Per le nuove edificazioni dovrà essere previsto un arretramento minimo dal ciglio stradale di m. 3.00 al fine di consentire la sosta degli autoveicoli da adibire a parcheggio privato ad uso pubblico.

## Z.T.O C2: Aree a strumento urbanistico esecutivo

**AREA P.E.C. N.2** delimitata nella tavola grafica di P.R.G., di complessivi mq. 17.720 circa, in parte già realizzata, normata secondo i seguenti parametri:

- It = 0,75 mc./mq.
- volume edificando mc. 13.290
- verde e parcheggi mq. 1870
- H = 2 piani fuori terra ( 7,50 ml.)
- **Ds = ml. 10, riducibili a ml. 6 alle condizioni dell'art. 27 comma 2° della L.R. 56/77 e s.m.i.**
- D = ml. 10
- Dc = ml. 5

12.2 - Nella superficie fondiaria di pertinenza degli edifici debbono essere individuate aree per parcheggi privati pari ad 1 mq. per ogni 10 mc.

12.3 - Devono inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al D.P.C.M. 23.04.1992 art. 5 circa le distanze di rispetto dagli elettrodotti.

12.4 - *l'edificazione in tali zone dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti N.T.A.*

### **Art. 13 - Zone D (insediamenti produttivi).**

E' suddivisa nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5

#### **Norme generali**

*Nelle zone D2 - D3 - D4 le nuove edificazioni devono avere il piano di calpestio a quota di riferimento + 0.50 mt. rispetto al piano della strada statale.*

*L'edificazione è comunque subordinata ad una preventiva valutazione del rischio relativa alla possibile presenza di acqua di rigurgito proveniente dal Rio Lovassina in rapporto ad eventuali avvenimenti di carattere eccezionale (cfr. pag. 8 della Relazione Geologica adottata mediante D.C.C. 6/97). Tale valutazione risulta finalizzata alla definizione puntuale della effettiva quota di subalzo da mantenere. Le fondazioni devono essere di tipo continuo ed adeguatamente dimensionate onde evitare cedimenti differenziati.*

*Ogni intervento eseguito nella ex SS. N°35 bis dei Giovi è subordinato alle seguenti prescrizioni:*

- *uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008, finalizzato a definire adeguatamente la stabilità del pendio e le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione.*
- *l'adozione di una fascia di rispetto di 30 m. dal Rio Lovassina. In tale fascia sono da evitare ostacoli al deflusso idraulico ma è possibile realizzare posteggi, preferibilmente con fondo permeabile, ed, eventualmente, aree a verde.*
- *Il recapito delle acque meteoriche, insistenti sulle superfici impermeabilizzate, in ricettori alternativi al Rio Lovassina o, eventualmente, in vasche sotterranee a tenuta da svuotarsi esclusivamente in periodi non piovosi.*
- *In fregio alle strade esistenti e/o in progetto le progettazioni di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione delle aree di tipo D dovranno prevedere fasce della profondità non inferiore a m. 10 sistemate a verde e piantumate con alberi d'alto fusto e siepi sempreverdi di varietà autoctone.*

#### **13.1 - Z.T.O. D1 - zona industriale e artigianale esistente**

13.1.1 - *Aree libere e/o edificate per impianti produttivi esistenti, delle quali il P.R.G. conferma la destinazione.*

*Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione e di completamento.*

*E' consentita la costruzione di fabbricati unicamente compresi nei Gruppi gruppo C1, C2, C3, D, gruppo F, art. 8.12, e sono soggette a permesso di costruire singolo.*

*I parametri dimensionali sono i seguenti:*

*Rc = 50% della superficie fondiaria*

*Hmax = ml. 10, fatte salve maggiori altezze per comprovata esigenza di carattere tecnico connesse al tipo di attività svolta.*

*Ds = ml. 10*

*D = da fabbricati di qualsiasi tipo: ml. 10 o in aderenza*

*Dc = ml. 5 o in aderenza, previo accordo con i confinanti*

- 13.1.2 - Per ogni unità produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio, di non oltre 120 mq. lordi, la cui superficie, sommata a quella utile destinata all'attività produttiva, non deve comunque superare il 60% dell'area fondiaria
- 13.1.3 - I fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. e già destinati alle attività produttive previste, possono essere ampliati "una tantum" per necessità funzionali ed aziendali, fino a raggiungere un rapporto di copertura non superiore al 60% dell'area fondiaria, rispettando le D di zona.
- 13.1.5 - Per eventuali ampliamenti in adiacenza alla linea ferroviaria s'intendono rispettate le disposizioni previste dal D.P.R. 11.07.1980 n. 753.
- 13.1.4 *Gli impianti di autodemolizione e di recupero industriale, i depositi di relitti e rottami, esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere ampliati "una tantum" fino a raggiungere un rapporto di copertura del 10% della superficie fondiaria e comunque non superiore a 300 mq. prevedendo spazi di manovra e parcheggi pari complessivamente al 20 % della superficie fondiaria. In tali casi, dovrà essere realizzata, congiuntamente agli interventi ammissibili, una cortina alberata o comunque una batteria naturale vegetale che li occulti visivamente dalle limitrofe aree residenziali. In fase di richiesta di Permesso di Costruire il richiedente dovrà presentare idoneo studio di impatto visivo ed acustico.*
- 13.1.4 bis *Per l'impianto di autodemolizione e recupero industriale esistente in fregio alla Via Cabannoni, che necessita di ampliamento per l'adeguamento dell'attività alle vigenti normative di settore, si consente la costruzione di fabbricati/ampliamenti di edifici esistenti soggetti a permesso di costruire singolo nel rispetto dei parametri dimensionali di cui all'art.13.1.1. L'area libera D1, a cui applicare i parametri dimensionali, corrisponde a mq 7.225.*

### **13.2 - Z.T.O. D2 - Zona industriale e artigianale di espansione**

*aree di nuovo insediamento delle attività produttive di tipo artigianale e industriale*

- 13.2.1. - Sono ammesse costruzioni del gruppo C1, C2, C3, Gruppo D e Gruppo F  
Lo strumento di intervento ammesso è il Piano Esecutivo, da redigersi anche per parti, esteso ad una superficie di almeno 20.000 mq, redatto ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.  
I parametri di intervento sono i seguenti:  
Ut indice territoriale 0,6 mq./mq.  
Uf indice fondiario 0,6 mq./mq.  
Rc = 50% della superficie fondiaria  
Hmax = ml. 10, fatte salve maggiori altezze per comprovata esigenza di carattere tecnico connesse al tipo di attività svolta.  
Ds = ml. 10  
D = da fabbricati di qualsiasi tipo: ml. 10  
Dc = ml. 10 o in aderenza  
Eventuali tettoie dovranno rientrare nel computo della superficie coperta.
- 13.2.2 - La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali deve essere dimensionata in ragione del 20% della superficie territoriale, ai sensi delle disposizioni dell'art. 21.2) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; *tali aree dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale; il conto delle opere di urbanizzazione potrà essere portato a scomputo degli oneri dovuti.*  
Non è consentita la monetizzazione delle aree **a parcheggio e del verde pubblico.**
- 13.2.3 - Per ogni unità produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio, di non oltre 120 mq. lordi, la cui superficie sommata a quella utile destinata all'attività produttiva, non deve comunque superare il 50% dell'area fondiaria.
- 13.2.4 - *Le strade di penetrazione ai PEC devono rispettare le disposizioni contenute nel D.M. 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", pubblicato sul suppl. ordinario n. 5 alla G.U. del 04.01.2003 n. 3; in particolare, avere larghezza minima della carreggiata di 6,00 m oltre i marciapiedi di 150 cm., raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7.00 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra, tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.*
- 13.2.5 - *L'ampliamento delle attività produttive previste in via Valle deve prevedere spazi di manovra*

e parcheggi pari complessivamente al 20 % della superficie fondiaria; dovrà inoltre essere realizzata, congiuntamente agli interventi ammissibili, una cortina alberata o comunque una batteria naturale vegetale che li occulti visivamente dalle limitrofe aree residenziali. In fase di richiesta di P.C. il richiedente dovrà presentare idoneo studio di impatto visivo ed acustico.

Per il succitato ampliamento lo strumento d'intervento ammesso è il Permesso di Costruire singolo secondo i seguenti parametri:

Ut indice territoriale 0,6mq/mq

Uf indice fondiario 0,6 mq/mq

Rc = 50% della superficie fondiaria

Hmax = ml. 10

Ds = ml. 10

D = da fabbricati di qualsiasi tipo: ml. 10 o in  
aderenza

Dc = ml. 10

Eventuali tettoie dovranno rientrare nel computo della superficie coperta.

### **13.3 - Zona commerciale**

#### Oggetto, finalità, obiettivi

Le presenti Norme fanno propri le finalità, gli obiettivi, i riferimenti metodologici e operativi per la programmazione della rete distributiva, di cui all'atto di adeguamento agli indirizzi e criteri regionali di cui alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, approvato dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda la destinazione commerciale, si precisa che, ai sensi della D.G.R. 01/03/2000, n. 42- 29532, la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive. Essa può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, ecc.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 della D.C.R. 563-13414/99, senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.

Le tipologie distributive sono classificate e definite dall'articolo 8 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.

Il Piano Regolatore Generale delimita le zone di addensamento, all'interno delle quali individua le aree a destinazione commerciale, sulla base dei criteri stabiliti dal presente articolo e dell'atto di adeguamento sopra richiamato.

I "luoghi del commercio" fanno riferimento alla mezzeria delle sedi stradali individuate planimetricamente e comprendono il loro intorno; fanno parte degli addensamenti le unità immobiliari con le destinazioni d'uso urbanistiche definite dall'art. 8, comma 16, punti C) e D) delle N.T.A.

#### **A.1 - Addensamento Storico Rilevante:**

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico, come individuato dal P.R.G. vigente, si riconosce l'addensamento A.1: esso si estende lungo Via Alessandria, Via Matteotti, Via S. Pio V, via Roma, Via Cavour e Via Gramsci.

Si tratta di un ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente, raggiungendo una discreta densità commerciale e di servizi, ed una buona densità residenziale.

L'addensamento è caratterizzato dalla presenza anche di un area mercatale, in Via Cavour.

#### - Superficie di vendita (art. 5 D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i.):

Si intende per superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia.

#### - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., secondo le finalità indicate nell'art. 6 del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.

#### - Interventi di valorizzazione e di potenziamento degli insediamenti commerciali

Il Comune, al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale e all'assetto

urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine dell'identità urbana, ai sensi dell'art. 19 della D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999.

Sulla base di appositi studi relativi agli addensamenti commerciali il Comune può adottare specifici "Progetti di Qualificazione Urbana".

Il Comune approva i P.U.C. con apposito atto deliberativo riguardante anche un programma di attuazione degli interventi e individua i collegati strumenti incentivanti nel rispetto di quanto previsto all'art. 19 della D.C.R. n°563-13414 del 29/10/1999.

- **Parcheggi:** Si richiama l'articolo 25 Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area" della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 2 bis, 4, 5 e 6, D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i..

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

#### **13.4 Z.T.O. D3 - Zona commerciale esistente**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia;

I parametri dimensionali sono i seguenti:

Uf : indice fondiario 0,8 mq./mq.

Rc = 60%

Hmax = 10 ml.

Ds = 10 ml.

D = da fabbricati di qualsiasi tipo: 10 ml.

Dc = 5 ml.

#### **13.5. - Z.T.O. D4 - Zona commerciale di espansione**

13.5.1 - Sono aree di nuovo insediamento di tipo commerciale; sono ammesse costruzioni del Gruppo C2, C3, C4, C6, e Gruppo F.

Lo strumento di intervento ammesso è il Piano Esecutivo, redatto ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

I parametri di intervento sono i seguenti

Uf : indice fondiario 0,6 mq./mq.

Rc = 50%

Hmax = ml. 10

Ds = ml. 10

D = da fabbricati di qualsiasi tipo: ml. 10

Dc = ml. 10

13.5.2 - Per ogni unità è ammessa la costruzione di un alloggio, di no oltre 120 mq. lordi, la cui superficie, sommata a quella utile destinata all'attività, non deve comunque superare il 50% dell'area fondiaria

13.5.3 - La dotazione minima di standards deve essere pari al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% deve essere ripartito per il 25% per servizi sociali e per il 25% per il verde, secondo quanto prescritto dall'art. 21.3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

*Le aree per parcheggi ad uso pubblico, verde pubblico e servizi sociali dovranno essere cedute gratuitamente all' Amministrazione Comunale; il conto delle opere di urbanizzazione potrà essere portato a scomputo degli oneri dovuti.*

**Non è consentita la monetizzazione degli spazi a parcheggio e del verde pubblico.**

13.5.4 - *Le strade di penetrazione ai PEC devono rispettare le disposizioni contenute nel D.M. 05.11.2001 " Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", pubblicato sul suppl. ordinario n. 5 alla G.U. del 04.01.2003 n. 3; in particolare, avere larghezza minima della carreggiata di 6,00 m. oltre i marciapiedi di 150 cm., raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata,*

non inferiore a 7.00 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra, tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

**L'attivazione dell'Area D4 è da intendersi subordinata all'espletamento di un nuovo adeguamento alla disciplina regionale del commercio ai sensi della C.D.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 ed alla relativa "presa d'atto" da parte della competente Direzione Regionale Commercio.**

#### **Art. 14 - Zona E (aree agricole )**

E' destinata all'attività agricola, colture specializzate (frutticoltura, floricoltura, viticoltura, ecc.).  
Ferma restando la possibilità – nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura – di realizzare eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51.1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento ,anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G., le opere a carattere più strettamente edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

##### **1. Nuove edificazioni:**

Nelle aree agricole, i permessi di costruire per le nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

- imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati
- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualora il richiedente non figuri tra gli imprenditori agricoli o comunque tra le categorie di cui al citato comma 3 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., ma svolga attività di allevatore anche a scopo diverso da quello alimentare (addestramento cani, cavalli, ecc.) su una superficie inferiore a tre ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con eguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 e stipula di atto di impegno a mantenere la destinazione per l'allevamento e per l'abitazione a supporto dello stesso.

Ai soggetti indicati ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendono realizzare infrastrutture al servizio dell'agricoltura a disposizione degli agricoltori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc).

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

##### **a) abitazioni al servizio dell'azienda agricola**

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall' art. 25 comma 12, L.R. 56/77 e s.m.i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di due piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in comuni limitrofi.

Il P. di C. è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale che costruiscono in area agricola, di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

E' ammessa la costruzione di autorimesse al servizio dell'abitazione nella misura massima di 30 mq. per abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani fuori terra, mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in m. 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie definite dall'art. 21.

E' ammessa infine la realizzazione di piscine al servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in m. 5,00 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a m. 5,00.

##### **b) Fabbricati al servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi scuderie, **essicatoi, impianti di trasformazione dei prodotti agricoli**, ecc.**

I fabbricati al servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno le seguenti dimensioni:

- indice di fabbricabilità : 0,03 mq./mq. calcolato sulla superficie dell'azienda.

Non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati: l'altezza massima sarà pertanto contenuta in m. 4,00 **8,00**, è possibile superare tale altezza qualora sia dimostrata la validità per ragioni tecniche.

*Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:*

- *stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di mt. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo;*
- *stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzati ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a m. 10.*

*Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.*

*Tutti gli interventi dovranno rispettare i valori ambientali della zona, impiegando tecniche e materiali di tipo tradizionale; qualunque opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:*

- *tetti in tinta rossa*
- *facciate in muratura intonacate e tinteggiate in tinta chiara*
- *in strutture di tipo prefabbricato, le murature di tamponamento finite fondo cassero o ghiaietto*

*Il rilascio del Permesso di Costruire per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al sindaco di un atto di impegno dello avente diritto che preveda:*

- a) *il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;*
- b) *le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili ( necessari solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);*
- c) *il vincolo di trasferimento in cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);*
- d) *le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.*

*L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.*

*L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).*

*La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a m. 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.*

## **2. Interventi su edifici esistenti:**

*Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:*

- a. *da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale,*
- b. *da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).*

*Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.*

*Il cambio di destinazione di cui al presente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con*

*l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio della concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.*

*Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:*

- *opere interne*
- *manutenzione ordinaria e straordinaria*
- *restauro e risanamento conservativo*
- *ristrutturazione edilizia*
- *riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su un'area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere demolito.*
- *recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500*
- *recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n. 21*
- *sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di m. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di m. 2,70.*
- *ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente, e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).*
- *Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto previsto dal precedente articolo, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo. È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte di essi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.*

*Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. 21 delle presenti norme. È ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata L.R. 23.03.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.*

***In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricati a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree e arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.***

### **3. Depositi attrezzi o simili**

*Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 5000 mq., previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali avente superficie non superiore a mq. 12, altezza all'imposta non superiore a m. 2,30. detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.*

### **4. Recinzioni**

*La realizzazione delle recinzioni deve essere realizzata nel rispetto dell'art. 52 del R.E.;*



### **5. Aree ed edifici con destinazione d'uso extra agricola in atto**

*Per gli edifici con destinazione d'uso extra agricola in atto, sono confermate le destinazioni esistenti quali la residenza civile e la seconda casa, le attività connesse con il turismo, le attività produttive non inquinanti, le attività estrattive e di deposito, purché siano conformi alle leggi statali e regionali che regolano il settore.*

*Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di ristrutturazione volti a garantire la funzionalità dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso in atto.*

*Per quanto riguarda gli edifici residenziali, è consentito ampliare la superficie netta destinata a residenza fino al 20%, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche.*

*Per quanto riguarda gli edifici ad uso produttivo esistenti di tipo extragratico, sono ammessi miglioramenti fino al 30% della superficie utile lorda .*

### **6. Aree ed edifici non più utilizzati ai fini agricoli**

*Per gli edifici in zona agricola non più utilizzati ai fini agricoli, o abbandonati, è ammesso il loro recupero per la residenza, la seconda casa e per tutti gli usi connessi con l'attività turistica e agrituristica; la destinazione ad attività produttiva artigianale, non inquinante, anche da parte di non imprenditori agricoli.*

*Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione; sono consentiti ampliamenti sino al 20% del volume edificato.*

### **7. Aree ed edifici ubicate in zona impropria**

*Le aziende agricole che, per la loro attività, sono ubicate in zona impropria e, comunque, in contrasto con la destinazione residenziale della zona, sono mantenute; sono comunque ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; le modalità operative per il loro trasferimento ed il conseguente riuso dei relativi immobili dismessi saranno definiti a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i. e L.R. 50/80.*

*Gli interventi di cui ai precedenti punti 5) e 6) sono consentiti per una sola volta; essi potranno essere realizzati con altezza massima di mt. 7,00 dal piano stradale.*

8. Le seguenti emergenze: la Centuriazione Romana e la Cascina Torre, opportunamente individuate in cartografia, sono assoggettate a vincolo della Legge 1089/39. Ogni intervento relativo è subordinato al parere vincolante della Soprintendenza per i Monumenti del Piemonte.

## **Art. 15 - Altre aree**

### **15.1 - Aree ed attrezzature di interesse generale**

*Nelle aree vincolate per servizi pubblici si attuano gli interventi consentiti dalle leggi e dalle disposizioni in vigore per ciascuna categoria di opere e quelli consentiti dagli standard tecnici per le opere di urbanizzazione emanati dalla Regione, nel rispetto dei limiti e delle modalità d'intervento stabiliti, nei punti che precedono, per la categoria di aree alle quali gli interventi si riferiscono e, fra queste, alle più vicine agli interventi stessi.*

### **15.2 - Isola Ecologica**

*Area interessata dal centro di raccolta di rifiuti urbani delle frazioni.*

*Area classificata in zona IIIA; per l'edificazione non sono previste indagini geognostiche e geologico-tecniche.*

*Prescrizioni: date le caratteristiche dell'area e degli interventi previsti non si ravvisa la necessità di prescrizioni. Si consiglia però la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche insistenti sulle superfici impermeabilizzate unitamente ad un adeguato costipamento del rilevato che ospiterà il centro di raccolta di rifiuti urbani, al fine di impedire la formazione di zone depresse, possibili sedi di ristagno.*

### **15.3 - zona di tipo F**

*Area interessata dall' intervento denominato " scuola superiore per la mobilità sicura ".*

*L'intervento consiste nella realizzazione di un campo scuola per l'educazione stradale. Area d' intervento mq. 60.000*

*Superficie edificata massima consentita mq. 300*

***Per la realizzazione del progetto in questione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nella Determina della Provincia di Alessandria DDAA2-1-2008 del 10.01.2008, che impone tra l'altro, l'osservanza delle indicazioni progettuali in seguito precisate.***

*Dovrà essere limitata al massimo la superficie impermeabilizzata utilizzando pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che consentano un elevato inerbimento parziale ( marmette autobloccanti forate ).*

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentato uno studio che dimostri la riduzione al minimo dell'inquinamento di tipo acustico, redatto ai sensi del D.P.R. 304/2001; uno studio che dimostri la riduzione al minimo dell'inquinamento di tipo luminoso; il piano di gestione delle acque meteoriche, ai sensi del regolamento 1R e s.m.i. della Regione Piemonte.

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

**In caso di mancata attivazione del progetto di "Scuola Superiore per la mobilità sicura" l'area F dovrà essere restituita alla destinazione agricola e di conseguenza riclassificata come E, mediante redazione di Variante al P.R.G.C.**

#### **15.4 - aree a verde privato**

Sono delimitate in cartografia con apposito simbolo grafico.

Esse costituiscono pertinenza delle costruzioni e/o del sistema ambientale a cui sono collegate, sistemate prevalentemente a verde (parco, giardino, orto, coltura agraria).

#### **15.4 bis- aree agricole speciali**

*Le aree utilizzate quali colture agrarie, e individuate con specifico retino riportato in legenda, sono denominate "Aree agricole speciali". In tali aree è prevista l'inedificabilità anche agli aventi titolo ad edificare nelle aree agricole in quanto tale categoria di aree è finalizzata alla tutela paesaggistica delle aree residenziali al contorno.*

#### **15.5 - Fonti alternative di energia**

Gli impianti per la produzione di energia idroelettrica, solare eolica sono ammessi in tutte le zone residenziali, industriali e agricole, purché autorizzate a norma di legge.

Nelle zone residenziali sono ammessi solo gli impianti per uso familiare e condominiale. Il loro ingombro non è compreso nel computo dei volumi o della superficie coperta.

Sono previste le facilitazioni di cui alla L.R. 14.11.79 n. 65 sugli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 16 - Strade dimensionamento - Fasce di rispetto stradale e ferroviaria.**

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o rettifiche di quelle esistenti, in sede di redazione dei progetti esecutivi, possono essere modificate per una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come Variante di Piano.

Lungo le strade statali e provinciali dell'ambito territoriale del Comune, gli accessi e le derivazioni possono essere realizzate solo dove espressamente indicato.

Le strade di nuova costruzione devono rispettare le disposizioni contenute nel D.M. 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", pubblicato sul suppl. ordinario n. 5 alla G.U. del 04.01.2003 n. 3.

Le strade sul territorio comunale sono così classificate :

- strade extra urbane secondarie, tipo C;
- strade locali, urbane o extra urbane, comunali, tipo F;
- strade urbane di quartiere, tipo E;

In particolare, avere larghezza minima della carreggiata di 7,00 m. oltre i marciapiedi di 150 cm., raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a 7.00 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra, tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Per le strade veicolari extra urbane, le fasce di rispetto, sono stabilite come segue:

- |   |        |
|---|--------|
| a. strade statali e strade provinciali e comunali di tipo C | 30 ml. |
| b. strade provinciali e comunali di tipo F                  | 20 ml. |
| c. strade di tipo F, ma a carattere vicinale                | 10 ml. |

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze, come stabilito dall'art. 5 D.M. 1404/68.

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

16.2 - Nelle fasce di rispetto sono consentite:

- piantumazioni e sistemazioni a verde
- realizzazione di percorsi pedonabili e ciclabili
- parcheggi pubblici

- opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi .
- impianti a servizio della strada (distributori di carburante, chioschi e servizi relativi) previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a m. 250 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli.  
L'installazione di tali impianti è regolata dal D.L. 11.02.1998 n. 32 e s.m.i., dalla L.R. n. 14/2004 e D.G.R. n. 35-9132 del 07.07.08, nel rispetto dei seguenti parametri :  
Uf : indice fondiario 0.26 mq./mq.  
Rc = 20%  
Hmax = 4,00 ml. libera per le pensiline  
Ds = ml. 10  
D = da fabbricati di qualsiasi tipo: ml. 10  
Dc = ml. 10  
Sono altresì ammesse aree pavimentate per piazzali di sosta, di depositi merci ed autoveicoli, piste di accesso o svincolo ad insediamenti retrostanti.  
Laddove è prevista la cessione aree (Zona C e D) da parte dei concessionari, tali aree possono essere localizzate nelle fasce di rispetto, purché destinate a verde od a parcheggio.

*Sulle strade comunali, le piante (alto fusto e no) possono essere piantate sino ad una distanza di ml. 6,00 dal confine di proprietà.*

16.3 - La fascia di rispetto della linea FF.SS. riportata in cartografia, è solo indicativa: dovrà comunque essere rispettata la distanza stabilita dal D.P.R. N. 753 del 11/07/1980 e s.m.i..

*Tutte le disposizioni s'intendono operanti anche quando dette fasce non risultano individuate cartograficamente.*

#### **Art. 17 - Zone soggette a vincolo idrogeologico, forestale, ecc.**

Indipendentemente dalle previsioni di P.R.G. nelle zone che saranno assoggettate dal Piano Territoriale - anche dopo l'adozione e l'approvazione del P.R.G. - a vincoli geologici e idrogeologici, si applicano le disposizioni di cui all'art. 30 della L.R. 56/77.  
Attualmente il Comune non è soggetto a vincoli idrogeologici in base alla Del. della Camera di Commercio n. 43 del 26/02/1965. Sono soggetti ai disposti della legge 431/85 i seguenti ambiti: ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera c) della L. 431/85, il torrente Orba, il fiume Bormida, nonché alcuni rii minori (Lovassina, della Bolla, Acquanera) e le relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera b) della L. 431/85 le zone gravate da usi civici.

#### **Art. 18 - Cave**

L'esercizio delle cave in atto alla data di adozione del P.R.G. e l'apertura di nuove dovranno rispettare le norme vigenti in proposito, in base alla L.R. ~~69/78 "coltivazione di cave e torbiere"~~ e **s.m.i. n.23 del 17/11/2016 e s.m.i. "Disciplina della attività estrattive: disposizioni in materia di cave"**; deve essere assicurata la tutela dell'ambiente mediante successivi interventi di ripristino ambientale. *Gli interventi di coltivazione sono soggetti a intervento oneroso.*

#### **Art. 19 - Altre fasce di rispetto**

*In conformità a quanto prescritto dagli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche, il P.R.G. individua le seguenti fasce di rispetto, stabilendone la normativa e/o graficamente le dimensioni:*

##### 19.1 - Impianti tecnologici

Sono individuate nelle tavole di P.R.G. le aree per impianti tecnologici, di depurazione di acque reflue, pozzi per acquedotti comunali; le fasce di rispetto, anche se non individuate cartograficamente, e per nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione m. 100 dall'impianto, deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettera b, d, ed e della Legge 10/05/1976 n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", allegato 4, punto 1.2, pag. 20; pubblicato S.O. alla G.U. n. 48 del 21/02/1977.
- per i pozzi degli acquedotti comunali m. 200 dal punto di captazione D.P.R. 24/05/1988 n. 236 come modificato dal D.lgs. 152/99, diversa distanza, come individuato sulla tavola di P.R.G.C.

- per pubbliche discariche: m. 1500; sono escluse le sole discariche di inerti, L. 20/03/1941 n. 336, comunque nel rispetto della L.R. 13/04/1993 n. 59 - Norme per la riduzione, il riutilizzo e lo smaltimento dei rifiuti.
- Per elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 23/04/1992.
- *Per gasdotti e oleodotti: le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni dovranno rispettare le distanze prescritte dall' Ente gestore della rete nel nulla osta che l'interessato dovrà richiedere all' Ente stesso e trasmettere al Comune prima dell'inizio lavori.*

Tali aree sono inedificabili, se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

#### 19.2 - Zone di rispetto dei cimiteri

Sono individuate nelle tavole grafiche con profondità di 150 ml.; sono inedificabili

Sono ammessi per gli edifici esistenti di proprietà privata i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici e le relative attrezzature e colture arboree

**Per gli edifici pubblici o di rilevanza pubblica sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione.**

#### 19.3 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

*Fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori, ovvero di tratti di corsi d'acqua, individuati cartograficamente, di cui alla Carta di Sintesi della Relazione Geologica, di m. 10 per sponda.*

Le utilizzazioni consentite sono quelle di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., e, precisamente, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive e ricreative, connesse con gli specchi ed i corsi d'acqua.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione interna, il restauro ed il risanamento conservativo, *se consentiti dalla relativa classe di appartenenza*. In dette fasce potranno essere rilasciate concessioni per l'esercizio di attività estrattive in conformità alle vigenti leggi statali e regionali che regolano la materia, previa ratifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale.

#### 19.4 - Fasce di rispetto stradali delle aree di interesse archeologico

*Nelle aree di interesse archeologico costituite da tratti di viabilità del reticolo della centuriazione romana corrispondente alla via Aemilia Scauri ed alla viabilità storica romana indicate in cartografia (TAV. N. 1 in scala 1:10000), per una fascia di rispetto di m. 100 a cavallo dell'asse stradale, le attività di trasformazione edilizia e urbanistica e in generale i lavori comportanti movimenti di terra, salvo quelli legati alla conduzione dei fondi agricoli, sono assoggettati al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica, nonché alle disposizioni vigenti in materia.*

*Chiunque nel corso di interventi di trasformazione edilizia o di movimenti di terra porti alla luce tracce, elementi, opere o manufatti che possano rivestire interesse archeologico, storico o artistico, è tenuto a sospendere i lavori e darne comunicazione al Sindaco il quale provvederà ad informare la competente Sovrintendenza. I lavori non potranno essere ripresi prima del benestare della stessa Sovrintendenza, che dovrà comunque pronunciarsi entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti.*

#### Art. 20 - Standards Urbanistici

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, è fissata in relazione alla capacità insediativa teorica del Comune in 25 mq. per abitante.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali va dimensionato in ragione del 20 % della superficie **territoriale** destinata ai nuovi insediamenti ed agli ampliamenti degli impianti esistenti.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale, od all'ampliamento di quelli esistenti, da destinare a parcheggi, va dimensionata in ragione del 50% della superficie lorda complessiva di pavimento. Per il dimensionamento degli spazi a servizio delle aree produttive e commerciali s'intendono comunque osservate le disposizioni di cui all'art. 21.1, punti 2 e 3 (quest'ultimo come modificato dall'art. 7, comma 11, della L.R. 28/90, legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte) della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### Art. 21 - Particolari prescrizioni costruttive per gli interventi negli ambiti delle zone A, B, C ed E

*Come prescritto dall'art. 32 del Regolamento Edilizio, tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle*

coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari, ed in particolare tenendo conto nelle scelte progettuali delle condizioni altimetriche del sito, in ordine agli obiettivi sopra esposti.

## **1 - Inserimento ambientale delle costruzioni nel centro storico**

Negli ambiti di cui al punto A) del I comma art. 12 e in tutti quelli che si richiamano al presente articolo, oltre a realizzare il restauro conservativo delle parti e degli elementi d'interesse storico-artistico, ambientale e documentario, gli interventi ammessi in base al precedente art. 12, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale e di uso dei materiali, in particolare:

- a) le facciate degli edifici e le pareti di chiusura verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture agli edifici circostanti d'interesse storico-artistico od ambientale (evitando rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in clinker, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali);
- b) le coperture saranno sempre a falde (con esclusione di mansarde e tetti piani superiori a 10 mq.) con pendenza massima del 35 %, in coppi canali alla piemontese; gronde e cornicioni in rame, o in lamiera verniciata con colori scuri; sono esclusi materiali plastici e l'acciaio inossidabile, canale di gronda aggettante e in vista rispetto al cornicione;
- c) le ringhiere dei balconi saranno di ferro battuto o metallo verniciato
- d) I serramenti saranno in legno o in pvc tinta legno con eventuali persiane pure in legno o ad ante piene nelle forme tradizionali locali, con esclusioni di parti metalliche in vista con lavorazione decorativa. Sono escluse le tapparelle avvolgibili, eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice.
- e) porte esterne e portoni, basculanti in legno verniciato
- f) per i prospetti: sono ammessi in mattoni faccia a vista, oppure in intonaco tirato a fratazzo fine, tinteggiato con colori chiari
- g) zoccolature: devono essere in intonaco tirato a fratazzo in calce tinteggiata, in mattoni lavorati a faccia a vista, oppure in lastre di pietra grigia (luserna, serizzo, ecc), posate in opera con zanche o grappe metalliche atte a consentire una adeguata aerazione. Non sono consentiti rivestimenti con lastre ad opus incertum. L'altezza massima della zoccolatura deve essere di cm. 100, e comunque non più alta dei davanzali.
- h) Muri di sottoscarpa o sottoripa:
  - i) devono essere in mattoni a vista, altezza massima m. 2,00, con finitura tradizionale in coppi.
  - j) oppure con pile in mattoni faccia a vista e pannello intonacato, tinteggiati con colore chiaro.
  - k) devono essere costituite da muretto altezza massima m. 0,50, eseguito in mattoni a vista o in muratura o calcestruzzo, intonacato e tinteggiato; sormontati da recinzione a giorno in montanti e pannelli in ferro verniciato.
  - l) Inferriate in ferro, nelle fogge e dimensioni tradizionali, verniciato, non zincato; o in ferro battuto, con colori in armonia con la facciata ; possono essere realizzati con rete metallica plastificata di colore verde
- m) le insegne e scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione (contestuale al progetto dell'edificio, quando trattasi di intervento edilizio);
- n) le pavimentazioni esterne devono essere realizzate in acciottolato, in accoltellato in mattoni, o pietra naturale; possono essere utilizzati gli autobloccanti, purché uniformati per colore con la pietra o i mattoni.

## **2 - Inserimento ambientale delle costruzioni nelle aree di nuovo impianto**

Gli interventi di nuovo impianto, nelle zone B e C, e nelle zone E dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale e di uso dei materiali:

- a) prospetti in mattoni a vista, o intonaco fratazzato fine, tinteggiato con colori chiari, zoccolature con altezza massima cm. 100, comunque non più alta dei davanzali, in intonaco, mattoni, lastre di pietra
- b) copertura in cotto da una a quattro falde con lattoneria in lamiera zincata verniciata o in rame con esclusione dell'acciaio inox o similari; serramenti in legno o acciaio colorato, con oscuramenti in legno naturale o tinteggiato, o alluminio o pvc verniciati;
- c) per i prospetti: sono ammessi in mattoni faccia a vista, oppure in intonaco tirato a fratazzo fine, tinteggiato con colori chiari
- d) serramenti esterni, con eventuali persiane o ante a battente (con esclusione di tapparelle avvolgibili);
- e) recinzioni con muretto altezza massima m. 0,50, in mattoni a vista, o muratura, o calcestruzzo intonacato e tinteggiato, sormontato da recinzione a giorno in montanti e pannelli in ferro verniciato, verniciati in colore verde; è ammessa la rete metallica;
- f) muri di contenimento non superiori a mt. 2,50 misurata dalla quota di sistemazione definitiva; 23 secondo le prescrizioni dell'art. 43 del Regolamento Edilizio.
- g) le pavimentazioni esterne devono essere realizzate in acciottolato, in accoltellato in mattoni, o pietra naturale; possono essere utilizzati gli autobloccanti, purché uniformati per colore con la

pietra o i mattoni.

**3** - I pannelli solari e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa sono ammesse sulle aree libere solo se collocate in modo da inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante; nel caso di edifici o isolati di antica formazione, sono ammessi solo se incorporati organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

#### **Art. 22 - Recupero rustici**

E' consentito il recupero dei rustici a solo scopo residenziale; si intendono per rustici i manufatti edilizi realizzati anteriormente al 1 settembre 1967, delimitati da tamponamenti, individuati a Catasto Terreni o Edilizio Urbano, ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche compatibili con le destinazioni residenziali, ai sensi delle presenti N.T.A., con esclusione dei capannoni agricoli realizzate con strutture prefabbricate o in cemento armato.

Gli interventi di recupero si attuano con le prescrizioni e le norme della Legge Regionale 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" n. 16 del 04/10/2018, articolo 7 e s.m.i..

In particolare, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- non sono consentiti aumenti di volume od innalzamenti;
- i nuovi tamponamenti dovranno essere arretrati al filo interno delle spalle degli archi e dei pilastri perimetrali;
- gli intonaci saranno a civile con rasatura di calce gialla e tinteggiati del colore prescritto dalla Commissione Edilizia Comunale;
- dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le parti in mattoni a vista;
- i tetti dovranno mantenere i caratteri originari (anche nell'ipotesi del loro rifacimento) in quanto a struttura ed a manto di copertura. È ammessa, per le parti chiuse, previste dal progetto, la loro coibentazione e controsoffittatura in legno;
- gli eventuali solai intermedi, se in legno, potranno essere sostituiti con altro materiale (ferro e latero- cemento) purché arretrati dai fili esterni;
- non sono concessi sporti e balconi, salvo che per la copertura con orditura a vista;
- i serramenti dovranno essere in legno con persiane in legno o ad ante piane, le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o marmo;
- i canali dovranno essere in lamiera o in rame. Sono escluse dal recupero le tettoie.

#### **Art. 23 - Bassi fabbricati e autorimesse**

In tutte le zone normative a destinazione residenziale è consentita, la formazione di bassi fabbricati per depositi e di autorimesse, nei limiti di mq. 20 netti per ogni unità familiare.

Per detti fabbricati deve essere verificato il rapporto di copertura fondiaria, ma non costituiranno volume anche se realizzati fuori terra, all'interno o all'esterno delle costruzioni.

I predetti limiti non si applicano nel caso di realizzazione di rimesse interrate o seminterrate al di sotto dell'impronta dell'edificio.

Detti fabbricati non potranno avere altezza interna netta superiore a m. 2,50.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno m. 4,50 dal ciglio stradale della viabilità pubblica o di uso pubblico.

L'edificazione dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti N.T.A.

A norma dell'art. 9, commi 1) e 5) della legge 122/89, i proprietari di immobili esistenti possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi destinati a pertinenza delle unità immobiliari, fatto salvo quanto stabilito per la tutela delle zone e dei complessi di interesse storico, ambientale o documentario e la salvaguardia delle costruzioni a rischio di allagamento e/o risorgenza di falda.

#### **Art. 24 - Disposizioni in materia di inquinamento acustico**

Sono prescritte le seguenti norme:

1. i soggetti titolari di, D.I.A. e Permesso di Costruire, o provvedimenti comunque denominati, relativi alla realizzazione, modifica, potenziamento alle seguenti opere:
  - strade extraurbane (tipo C), strade urbane di scorrimento, (tipo D), strade urbane di quartiere (tipo E), strade locali (tipo F), secondo la classificazione di cui al D.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i.;
  - discoteche;
  - circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi;
  - impianti sportivi e ricreativi;
  - a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, a insediamenti commerciali
  - centro guida sicura

devono presentare, prima dei relativi rilasci, la documentazione di impatto acustico, che accerti la

- conformità della richiesta ai valori limiti previsti dalla classificazione per la specifica zona, nonché dimostri che le emissioni sonore provocate dalla attività in oggetto non pregiudicano il rispetto dei limiti delle zone eventuali adiacenti più tutelate.
2. È fatto l'obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
    - scuole e asili nido;
    - ospedali;
    - case di cura e di riposo;
    - parchi pubblici urbani ed extraurbani;
    - nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 1;
    - centro guida sicura.
  3. Le domande per il rilascio dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione di immobili ed infrastrutture ad attività produttive, sportive e ricreative, a insediamenti commerciali polifunzionali nonché la domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.
  4. La documentazione di cui ai commi 1, 2, 3 precedenti, è resa con le modalità di cui all'art. 4 della legge n. 15 del 14.01.1968.
  5. La domanda di licenza o autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 3, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli definiti dal presente piano di zonizzazione acustica, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.
  6. il centro di guida sicura dovrà rispettare i seguenti limiti di immissione:
    - 70 dBA Leq orario nel periodo diurno (dalle 6.00 alle 22.00)
    - 60 dBA Leq orario nel periodo notturno (dalle 22.00 alle 6.00)

**Art. 25 - Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi d'idoneità d'uso e alle condizioni di dissesto.**

Per l'applicazione delle prescrizioni in oggetto, viene fatto riferimento agli elaborati di indagine geomorfologica con particolare riferimento agli elaborati: Tav. 6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e agli allegati della "Relazione Geologico Tecnica riguardante lo studio delle aree interessate dai nuovi insediamenti".

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

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti 3 classi di fattibilità geologica costituite individuate sulla tavola di P.R.G.C., con le seguenti normative:

**– Classe I**

Aree in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento, sia pubblici che privati, sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008

**– Classe II**

Aree in cui le condizioni di moderata pericolosità, conseguente alla bassa intensità dei processi geomorfologici, 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. 14/01/2008 e realizzabili a livello esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante, definiti dall'elaborazione di adeguati studi geologici-geotecnici.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

L'esecuzione di quanto consegue dai risultati delle indagini di dettaglio e dalle prescrizioni geologiche in termini di interventi di bonifica, e/o tecniche di fondazione particolari, costituisce un vincolo specifico per il rilascio del permesso di costruire.

Le aree **Em (aree a pericolosità media/moderata, inondabili da acque con bassa energia e/o tiranti modesti, inferiori a 40 cm.)**, sono state considerate in **Classe II** poiché l'energia delle acque di potenziale esondazione è decisamente modesta ed i tiranti relativi sono decisamente inferiori a 40 cm.

**In tali aree è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.**

In tali aree gli interventi edilizi ammissibili consistono in:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale



3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia
5. ristrutturazione urbanistica
6. completamento
7. nuovo impianto

Le indagini dovranno ottemperare a quanto disposto dal D.M. 14/01/2008

– **Classe III**

Aree in cui gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale e di salvaguardia del patrimonio esistente nelle aree edificate od addirittura impedirne l'utilizzo nelle aree inedificate.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La **CLASSE III** comprende le seguenti sottoclassi:

– **CLASSE III a**

Aree che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

Il limite di tale classe è definito dal limite della zona interessata dall'evento alluvionale del 1977 e, a Sud della S.P. 182, dal punto dove la Roggia di Frugarolo incontra una piccola presa che può fungere da modesto scolmatore.

In tali aree, per edifici isolati esterni a perimetrazioni di dissesto gli interventi edilizi ammissibili consistono in:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia

Viene, inoltre, ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali, unitamente ad un limitato incremento di carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola.

Non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza.

**Nelle aree Ee (aree potenzialmente coinvolte dai fenomeni di dissesto con pericolosità molto elevata o elevata) gli interventi ammissibili sono quelli indicati dall'art. 9 delle N.T.A. P.A.I. e cioè:**

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. i cambi colturali, purché non interessanti una ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda;
6. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa e di sistemazione idraulica;

– la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione.

**Dovrà essere prevista la manutenzione delle opere di riassetto eseguite.**

– **CLASSE III b**

Aree edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre, in ogni caso, interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto, sono escluse nuove edificazioni e sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto). Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

La **Classe III b** è stata suddivisa in base alla seguente distinzione:

**Classe III b<sub>1</sub>**

Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle Classi III b successive.

L'unica area così classificata è situata nella parte Ovest del concentrico di Frugarolo, verso il cimitero.



### **Classe III b<sub>2</sub>**

Aree in cui, a seguito della realizzazione delle opere, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

In tali aree, presenti sulla parte Ovest del territorio considerato, le tipologie di intervento necessarie sono le misure non strutturali previste dalla "Relazione di sintesi" del P.A.I. e riportate nella N.T.E. alla Circ. 7/LAP.

Tali misure consistono in:

- a) Attività di previsione e sorveglianza
- b) Regolamentazione dell'uso del suolo nelle aree a rischio
- c) Rispetto delle norme relative alle Fasce Fluviali (in aree interne alle stesse)
- d) Mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi

idrografici Oltre alla manutenzione occorre prevedere il drenaggio dei fossi e delle rogge.

Nelle aree comprese in Classe IIIb l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti nuove opere o nuove costruzioni potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri Enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree. La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, **spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale, con apposito atto, verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.**

### **Art. 26 - Fasce fluviali**

#### **Fascia A**

- Nella **Fascia A** sono vietate:
  - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
  - b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
  - c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m. dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.
- Sono per contro consentiti:
  - a) i cambi colturali;
  - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
  - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
  - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
  - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A. Sotto il profilo urbanistico (art. 39 N.d.A. P.A.I.), nei territori della Fascia A esterni ai centri abitati, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

#### **Fascia B**

- Nella **Fascia B** sono vietati:
  - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
  - b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia

- pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;*
- c) *interventi e strutture che, in presenza di argini, tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.*
  - *Sono per contro consentiti:*
    - a) *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
    - b) *gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;*
    - c) *i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;*
    - d) *gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.*

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

*Sotto il profilo urbanistico (art. 39 N.d.A. P.A.I.) nei territori della fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:*

- a) *opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;*
- b) *interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;*
- c) *interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.*

### **Fascia C**

- *Poiché la Fascia C è a ridosso di un "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", vengono applicati gli articoli di norma relativi alla Fascia B in via transitoria fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate. In ogni caso, gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.*

*Inoltre, deve essere garantita la compatibilità delle coltivazioni arboree da legno ad alto fusto con il regime idraulico del corso d'acqua con specifico riferimento allo stato di piena.*

*In tutto il territorio comunale non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari, anche di ampia sezione.*

*Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in 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 dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.*

*Sono soggetti ai disposti della legge 431/85 i seguenti ambiti: ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera c) della*

*L. 431/85, il torrente Orba, il fiume Bormida, nonché alcuni rii minori (Lovassina, della Bolla, Acquanera) e le relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera b) della L. 431/85 le zone gravate da usi civici.*

### Art. 27 - Norme Geologiche Relative alle Nuove Aree

Ai sensi dell'art. 14 punto 2 b) e dell'art. 26 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche e integrazioni con particolare riferimento alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP, sono prese in esame alcune aree interessate da nuovi insediamenti. Tali aree abbisognano di accertamento geologico-tecnico per verificare l'idoneità delle stesse alla destinazione di P.R.G.

A tal fine è stata eseguita una campagna di controllo geologico che ha portato all'individuazione puntuale di alcune problematiche locali e alla stesura di una normativa di riferimento specifica.

Vengono quindi di seguito riportate le note e le prescrizioni relative agli interventi che precisano i problemi di ciascuna area con la definizione della loro idoneità alla futura destinazione.

Unitamente a queste, vengono prodotti anche gli elaborati cartografici necessari all'individuazione dei siti e gli estratti della cartografia geologica di P.R.G.C. **relativi alle aree che non presentano un'assoluta omogeneità delle caratteristiche territoriali dell'intorno significativo.**

Tali aree ed il relativo intorno significativo sono quindi descritte mediante differenti tipi di cartografia tra cui è di particolare importanza la zonizzazione secondo classi di idoneità d'uso del territorio individuate nella "Carta della fattibilità geologica" a corredo del P.R.G.C.

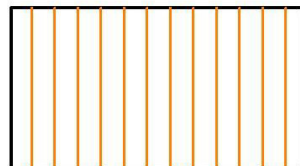
Dove non indicato esplicitamente, la cartografia riportata è orientata con il Nord verso il bordo superiore della pagina ed è in scala 1:5.000.

Legenda della CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA



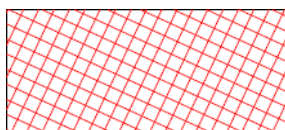
#### CLASSE I

Aree in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14-1-2008



#### CLASSE II

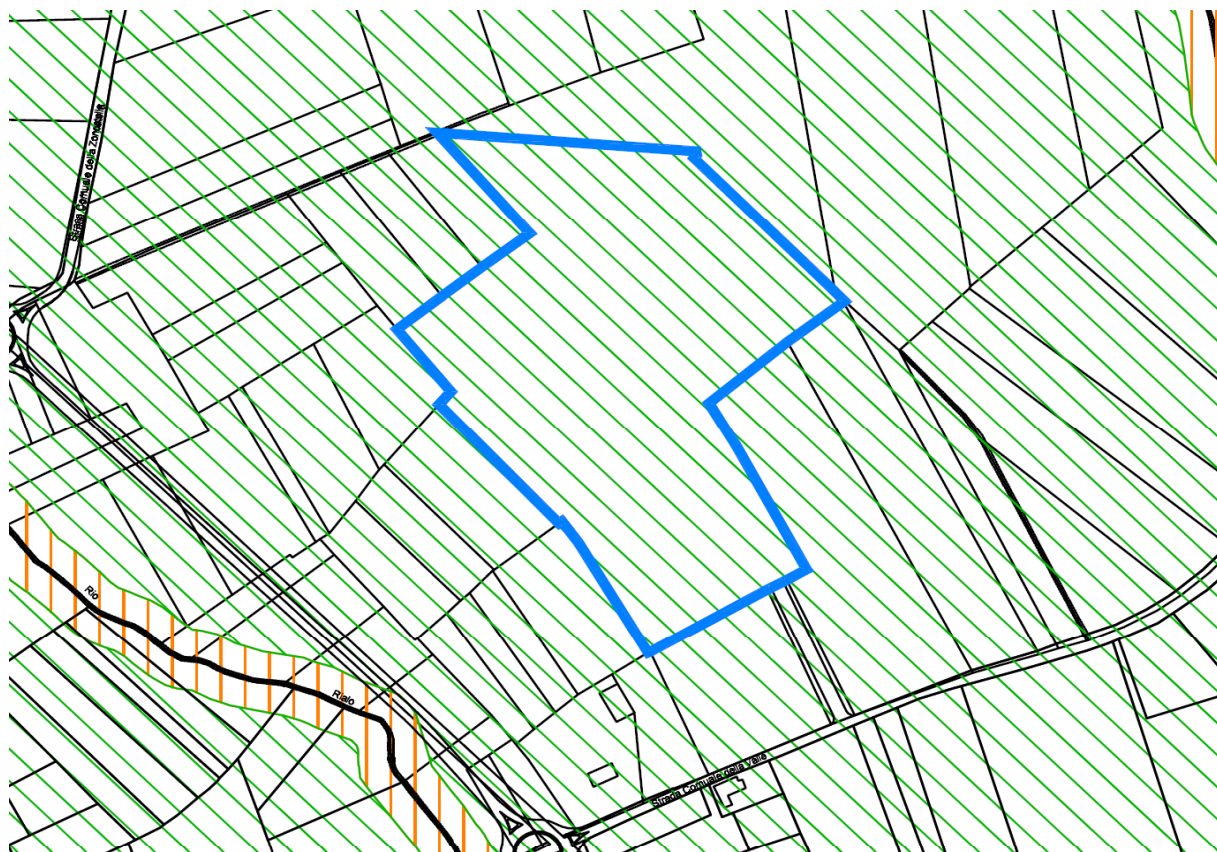
Aree in cui le condizioni di moderata pericolosità, conseguente alla bassa intensità dei processi geomorfologici, possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D. M. 14-1-2008 e realizzabili, a livello esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante. Le indagini dovranno ottemperare a quanto disposto dal D.M. 14-1-2008.



#### ZONA DI RISPETTO DELLE RISORSE IDROPOTABILI

## Area per attrezzature e impianti di interesse

generale Ubicata all'interno della Classe I



### Caratteristiche geologiche

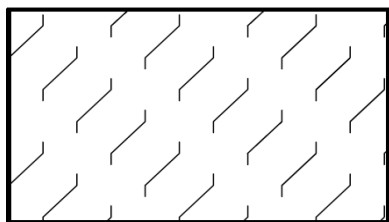
Da un punto di vista geologico, la parte meridionale dell'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m, mentre la parte settentrionale è interessata dai depositi del **Fluviale recente** la cui costituzione litologica è data da ghiaie, sabbie e argille con debole strato di alterazione di colore bruno giallastro.

### Caratteristiche geomorfologiche

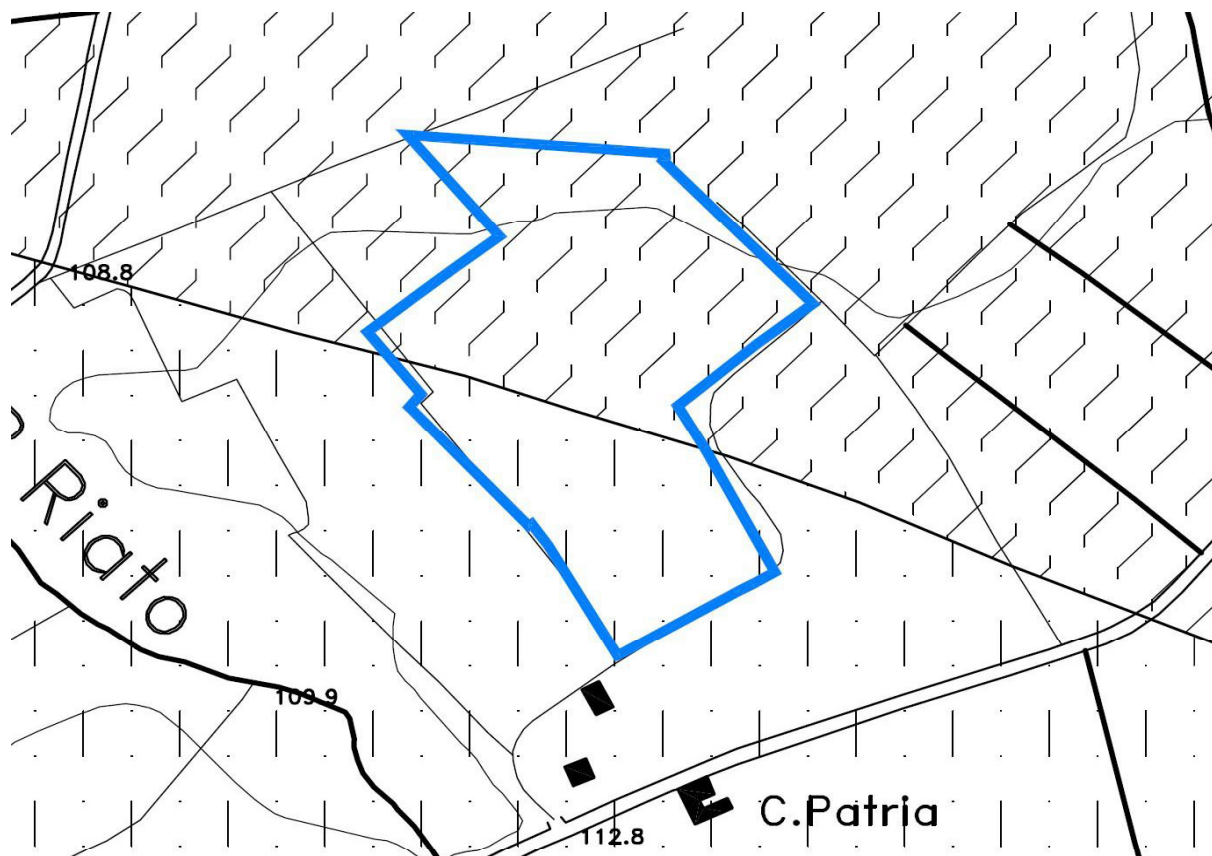
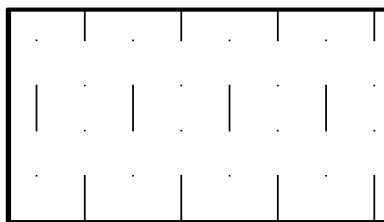
La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura situato a cavallo del contatto tra il **Fluviale recente** ed il **Fluviale medio**. Tale contatto non è morfologicamente percettibile sia perché è geologicamente molto sfumato sia perché obliterato dalle pratiche agricole

L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali

FLUVIALE RECENTE



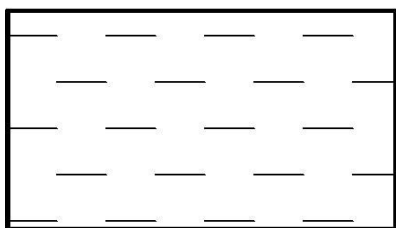
FLUVIALE MEDIO



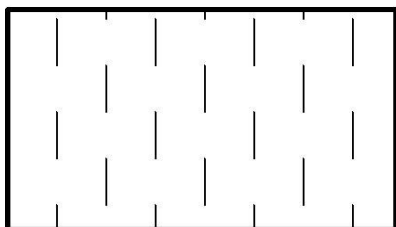
#### Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

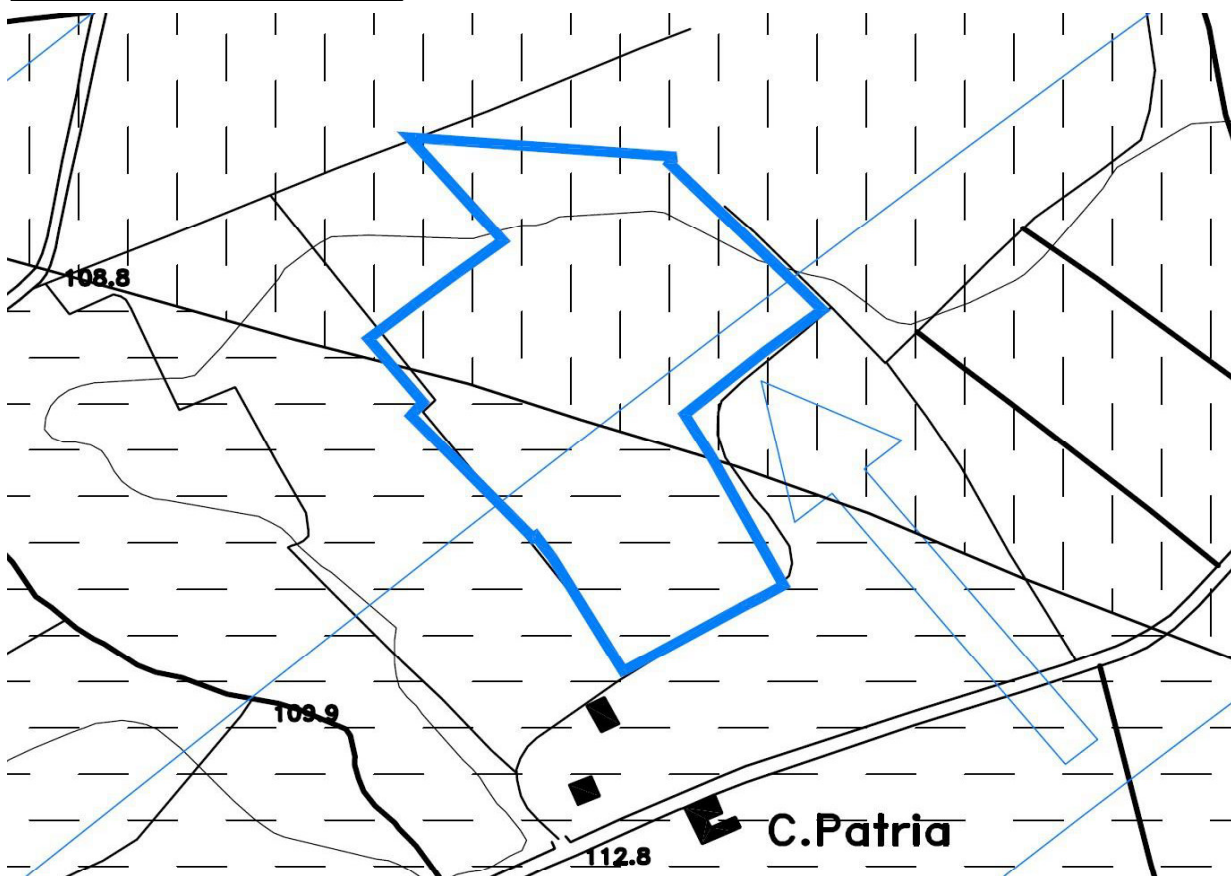
Infatti è possibile notare nell'estratto della Carta Geoidrologica, riportato di seguito, una linea blu posta diagonalmente che corrisponde alla isopieza posta alla quota di 98 m.s.l.m. La freccia blu indica la direzione di deflusso della falda



complessi permeabili con  
permeabilità superficiale bassa



complessi permeabili con  
permeabilità superficiale media





### Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti. **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

### Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

8. uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008, per la corretta caratterizzazione fisico- meccanica dei terreni e la definizione del modello geotecnico del sottosuolo. Tale studio è relativo esclusivamente agli edifici di servizio mentre, relativamente alla realizzazione delle piste, non si ritiene necessario indicare prescrizioni

Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti

Area industriale –

artigianale 4 Ubicata

all'interno della Classe I



### Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

### Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul

terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali. Il Rio Riato, che scorre a Sud – Ovest e la sua fascia ipotetica di esondazione sono sufficientemente distanti sia da un punto di vista planimetrico che altimetrico

### **Caratteristiche idrogeologiche**

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

### **Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti**

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

### **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

### **Prescrizioni**

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008, per la corretta caratterizzazione fisico- meccanica dei terreni e la definizione del modello geotecnico del sottosuolo. Tale studio è relativo esclusivamente ad eventuali edifici in progetto

**Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti**

### **Area per parcheggio ad uso pubblico**

#### **P13 Ubicata all'interno della Classe I**



### **Caratteristiche geologiche**

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.





### **Caratteristiche geologiche**

Da un punto di vista geologico, le aree ricadono sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

### **Caratteristiche geomorfologiche**

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

Le aree non sono interessate da corsi d'acqua naturali

### **Caratteristiche idrogeologiche**

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

### **Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti**

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità delle aree.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

### **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Le indagini geognostiche prevedibili per queste aree consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

### **Prescrizioni**

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- e) uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008, per la corretta caratterizzazione fisico- meccanica dei terreni e la definizione del modello geotecnico del sottosuolo
- f) relativamente all'area 5 è opportuno mantenere una fascia di rispetto di almeno 5 metri dalla sommità della modesta scarpata di raccordo tra l'area stessa e la viabilità sottostante

**Con le prescrizioni indicate le aree risultano idonee ad ospitare gli interventi previsti**



## Aree residenziali 6, 21-8

Ubicate all'interno della



### Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, le aree ricadono sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

### Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

Le aree non sono interessate da corsi d'acqua naturali

### Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

### Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità delle aree.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

### Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per queste aree consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.



## Prescrizioni

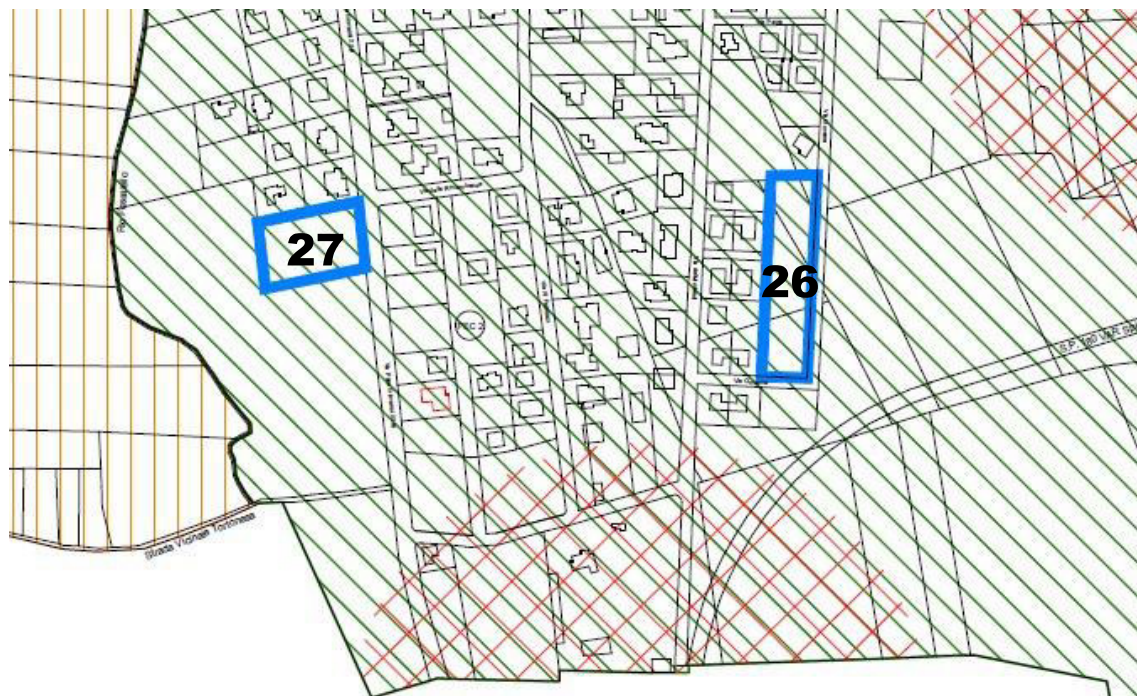
Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008, per la corretta caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e la definizione del modello geotecnico del sottosuolo

Con le prescrizioni indicate le aree risultano idonee ad ospitare gli interventi previsti

## Aree residenziali 26, 27

Ubicate all'interno della Classe I



## Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, le aree ricadono sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

## Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.

Le aree non sono interessate da corsi d'acqua naturali

## Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni

## Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità delle aree.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

## Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per queste aree consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

## Prescrizioni

Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008, per la corretta caratterizzazione fisico- meccanica dei terreni e la definizione del modello geotecnico del sottosuolo

**Con le prescrizioni indicate le aree risultano idonee ad ospitare gli interventi previsti**

## Area per parcheggio ad uso pubblico

### P14 Ubicata all'interno della Classe I



## Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

## Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**.  
L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali.

## Caratteristiche idrogeologiche

In base alla tipologia di intervento, la fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è ampiamente compatibile.

## Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

## Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

In base alle caratteristiche dell'intervento, non sono da prevedersi indagini geognostiche



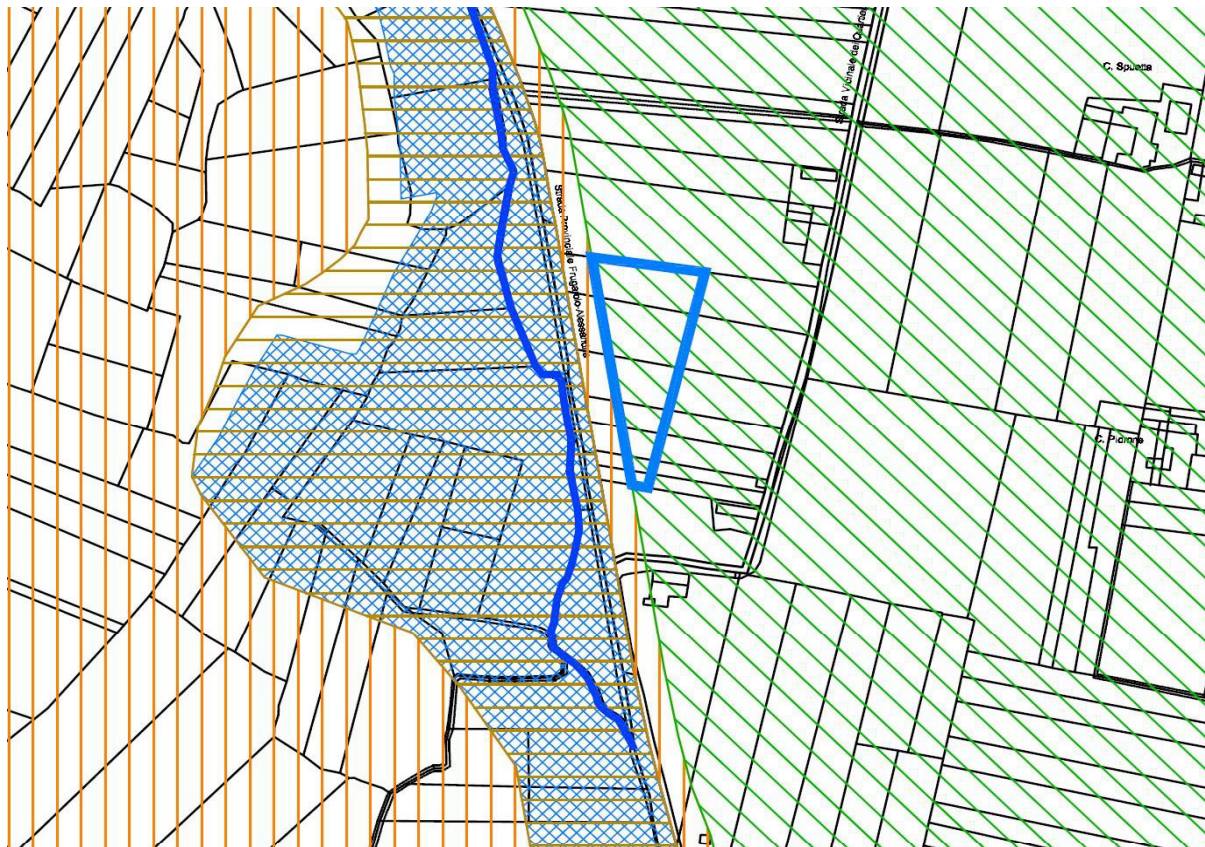
## Prescrizioni

Nessuna prescrizione

L'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto

Area industriale – artigianale 7

Ubicata all'interno della Classe I



### Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico l'area ricade sui terreni del **Fluviale recente** la cui costituzione litologica è data da ghiaie, sabbie e argille con debole strato di alterazione di colore bruno giallastro.

### Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali. Il Rio Riato, che scorre a Ovest e la sua fascia di esondazione sono sufficientemente distanti.

### Caratteristiche idrogeologiche

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

### Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

### Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per quest'area consistono in un adeguato numero di prove

penetrometriche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

#### **Prescrizioni**

Date le caratteristiche dell'area si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 14.1.2008, per la corretta caratterizzazione fisico- meccanica dei terreni e la definizione del modello geotecnico del sottosuolo.

**Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti**

#### **Art. 28 - Normativa Sismica**

*Il Territorio Comunale di Frugarolo è classificato in zona sismica 3, come da D.G.R. 19.01.2010 n. 11- 13058.*

*Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione sono obbligati alla progettazione antisismica, ai sensi del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni".*

*Sulla cartografia di P.R.G.C. sono individuate con apposita simbologia le aree e gli edifici strategici nonché le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile.*

*Tutte le opere sottoposte agli obblighi di cui all'art. 93 del D.P.R. 380/2001 devono ottemperare alle procedure previste dalla Delibera della Giunta Regionale n. 4-3084 del 12.12.2011 dal titolo "D.G.R. 11- 33058 del 18.10.2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistiche- edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese", integrata con D.G.R. n. 7-3340 del 03.02.2012.*

#### **Art. 29 - Salvaguardia.**

Con l'adozione del P.R.G. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, secondo comma, della L.R. 56/77 e s.m.e i.

#### **Art. 30 - Entrata in Vigore del P.R.G.C.**

Il P.R.G. entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, ai sensi del comma 15 dell'art. 2 della L.R. 1 del 26 gennaio 2007.

**RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA**  
**SULLE AREE INTERESSATE DALLA**  
**VARIANTE PARZIALE N° 1/2023**



Variante del P.R.G.

Relazione geologico-tecnica

Ai sensi dell'art. 14 punto 2 b) e dell'art. 26 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche e integrazioni con particolare riferimento alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP, sono prese in esame alcune aree interessate da nuovi insediamenti o dal cambio di destinazione d'uso urbanistico. Tali aree abbisognano di accertamento geologico-tecnico per verificare l'idoneità delle stesse alla destinazione di P.R.G.

A tal fine è stata eseguita una campagna di controllo geologico che ha portato all'individuazione puntuale di alcune problematiche locali e alla stesura di una normativa di riferimento specifica.

Vengono quindi di seguito riportate le note e le prescrizioni relative agli interventi che precisano i problemi di ciascuna area con la definizione della loro idoneità alla futura destinazione.

Tali aree ed il relativo intorno significativo sono quindi descritte mediante la zonizzazione secondo classi di idoneità d'uso del territorio individuate nella "Carta della fattibilità geologica" a corredo del P.R.G.C.

## Legenda della CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA



### CLASSE I

Aree in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11-3-1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"



### CLASSE II

Aree in cui le condizioni di moderata pericolosità, conseguente alla bassa intensità dei processi geomorfologici, 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. 11-3-1988 e realizzabili, a livello esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante. Le indagini dovranno ottemperare a quanto disposto dal D.M. 11-3-88.

### DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA

Processi areali



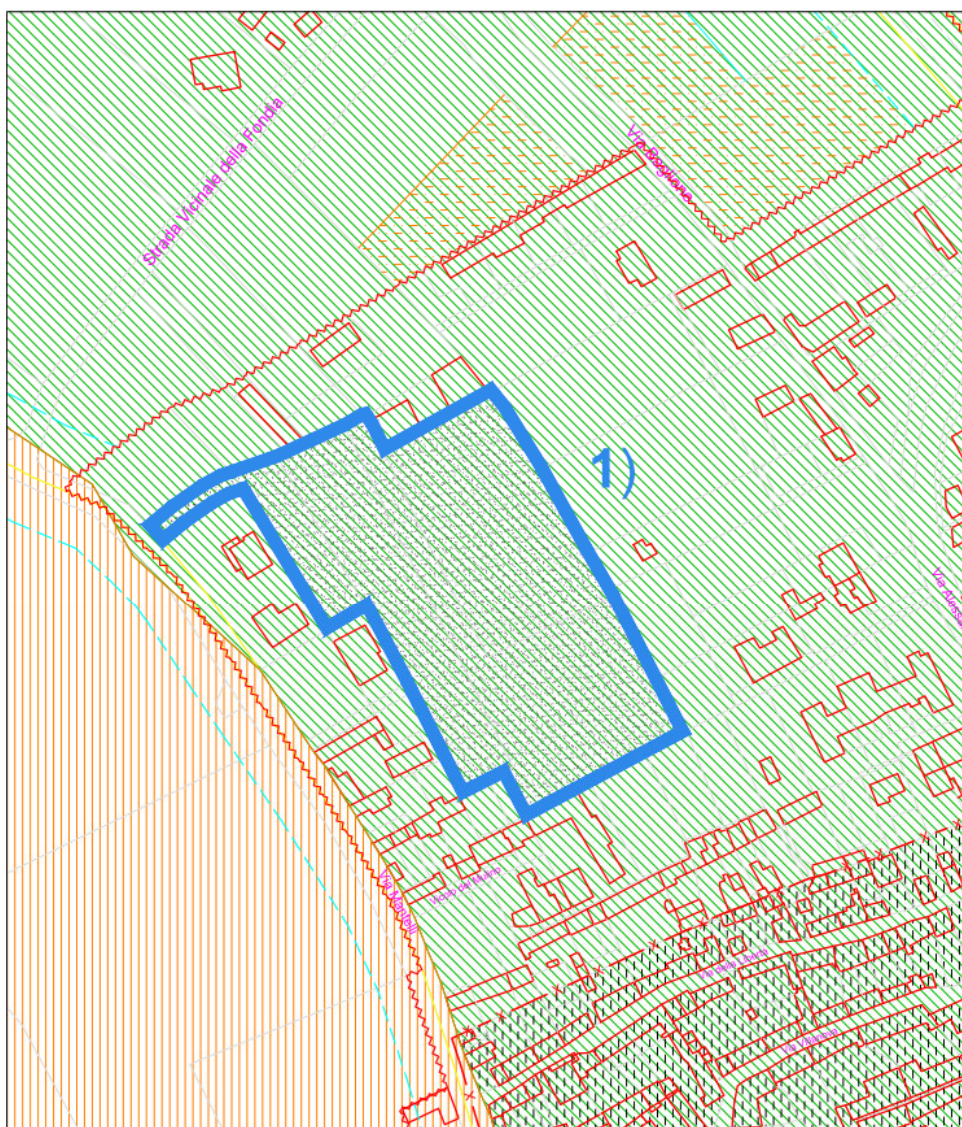
molto elevato (aree EeA)



medio moderato (aree EmA)

## Area 1

Ubicata all'interno della Classe I



### Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

### Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali.

### Caratteristiche idrogeologiche

La **Carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte** indica che, in zona, il tetto della falda si colloca intorno ai 45 m di profondità. Tale dato è confermato anche dalla **Carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte**.

### Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività praticamente nulla ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.



### Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Date le caratteristiche del cambio di destinazione d'uso urbanistico non si prevedono indagini geognostiche

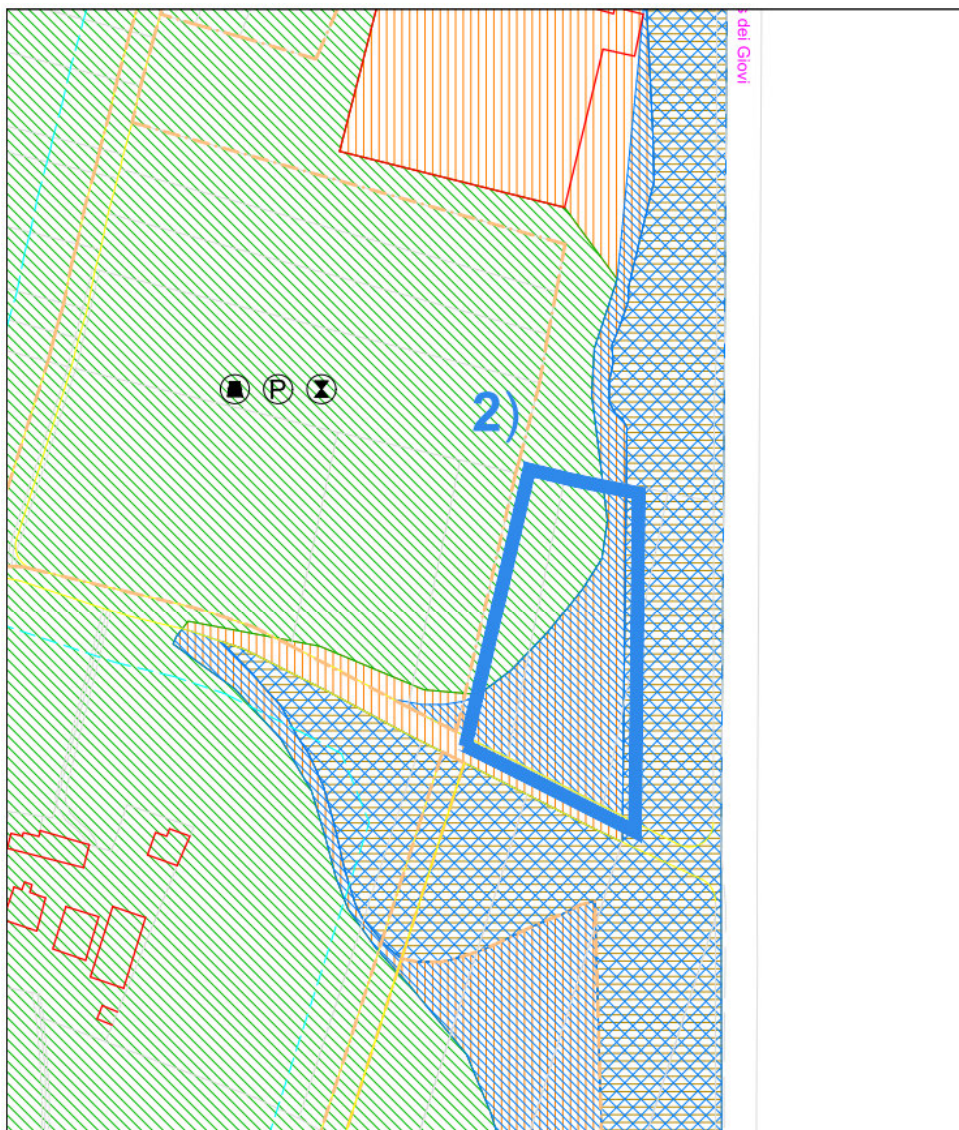
### Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area non si prevedono prescrizioni.

L'area risulta idonea al cambio di destinazione d'uso urbanistico

### Area 2

Ubicata all'interno della Classe I e della Classe II



### Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale recente** la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente ghiaiosi, sabbiosi e argillosi con debole strato di alterazione di colore bruno giallastro. Per quanto sia prevalentemente ghiaioso, a Sud di Alessandria, nella fascia compresa tra il T. Scrivia ed il T. Orba la natura dei terreni appare più argillosa e la colorazione delle coltri di alterazione più intensa, dal giallo al rossastro.

53

### Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura impostato sul

terrazzo alluvionale del **Fluviale medio**. L'area è parzialmente interessata da potenziali esondazioni del Rio Lovassina che possono manifestarsi con processi areali medio-moderati.

#### **Caratteristiche idrogeologiche**

La **Carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte** indica che, in zona, il tetto della falda si colloca a profondità superiori ai 40 m. Tale dato è confermato anche dalla **Carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte**.

#### **Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti**

Non sussistono condizioni di pericolosità relativamente alle condizioni di acclività, praticamente nulla, ed ai valori di soggiacenza della falda.

Relativamente al rischio di esondazione, l'area è parzialmente interessata da potenziali esondazioni del Rio Lovassina che possono manifestarsi con processi areali medio-moderati.

#### **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Date le caratteristiche del cambio di destinazione d'uso urbanistico non si prevedono indagini geognostiche.

#### **Prescrizioni**

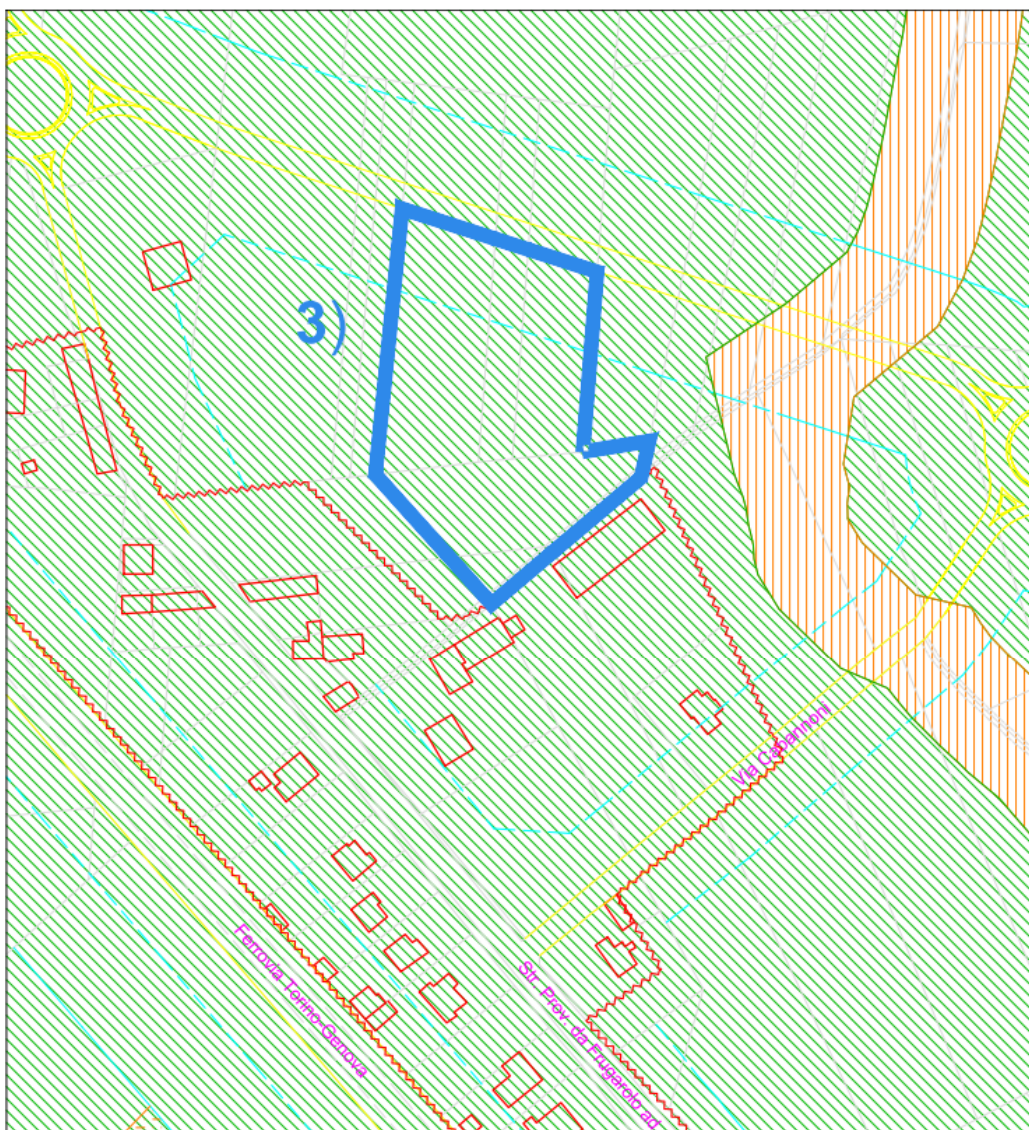
Date le caratteristiche dell'area non si prevedono prescrizioni.

**Con le prescrizioni indicate l'area risulta idonea ad ospitare gli interventi previsti.**



### Area 3

Ubicata all'interno della Classe I



#### Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

#### Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali.

#### Caratteristiche idrogeologiche

La **Carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte** indica che, in zona, il tetto della falda si colloca a profondità di 40 m circa. Tale dato è confermato anche dalla **Carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte**. In base alla tipologia di intervento, la fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è ampiamente compatibile.



### Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

### Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Le indagini geognostiche prevedibili per queste aree consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche, per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, unitamente ad indagini sismiche come, ad esempio, la MASW.

### Prescrizioni

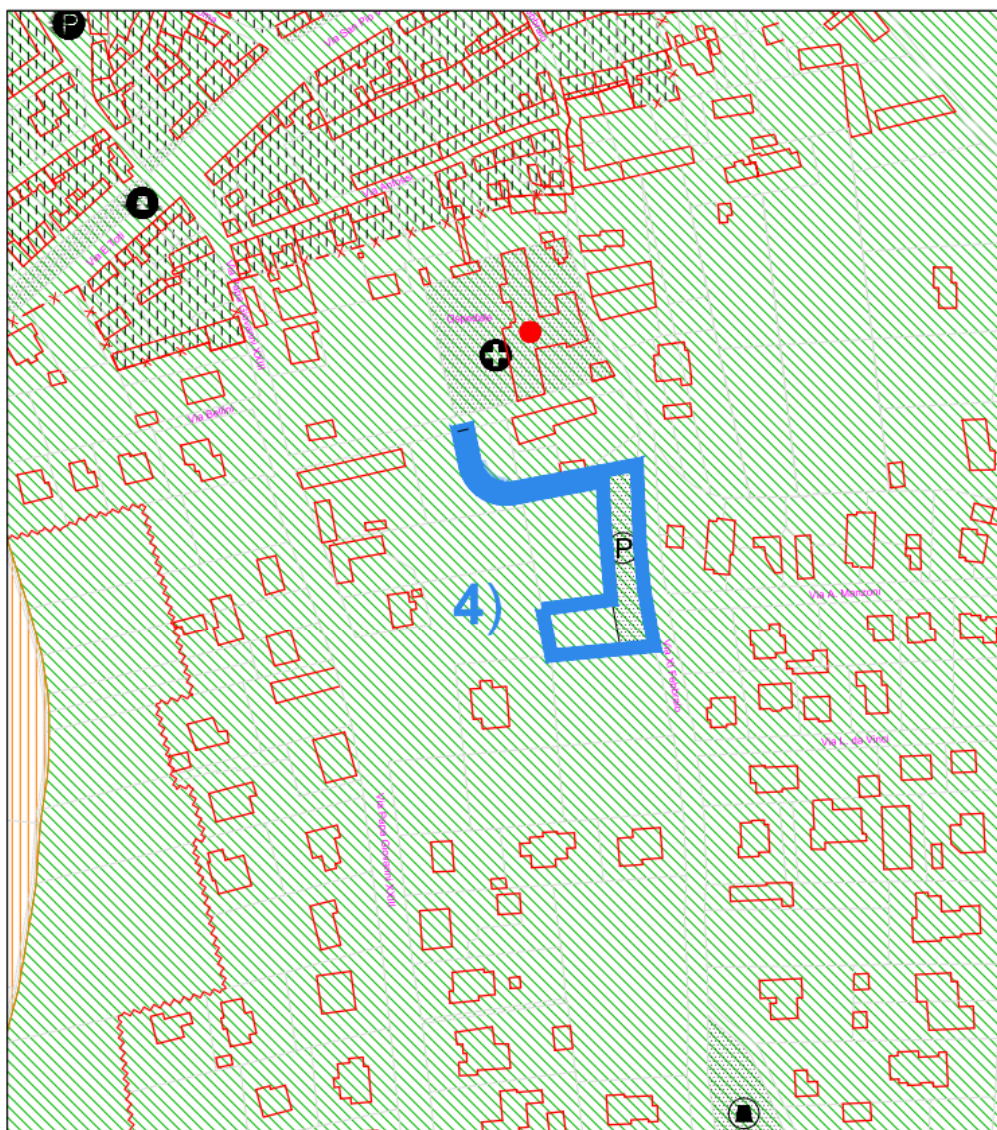
Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche e sismiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 17.1.2018, per la corretta caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e la definizione del modello geotecnico del sottosuolo

**L'area risulta idonea ad ospitare l'intervento previsto.**

### Area 4

Ubicata all'interno della Classe I



### **Caratteristiche geologiche**

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

### **Caratteristiche geomorfologiche**

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali.

### **Caratteristiche idrogeologiche**

La **Carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte** indica che, in zona, il tetto della falda si colloca oltre i 40 m di profondità.

Tale dato è confermato anche dalla **Carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte**.

### **Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti**

Le condizioni di acclività praticamente nulla ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

### **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Date le caratteristiche degli interventi previsti non si prevedono indagini geognostiche

### **Prescrizioni**

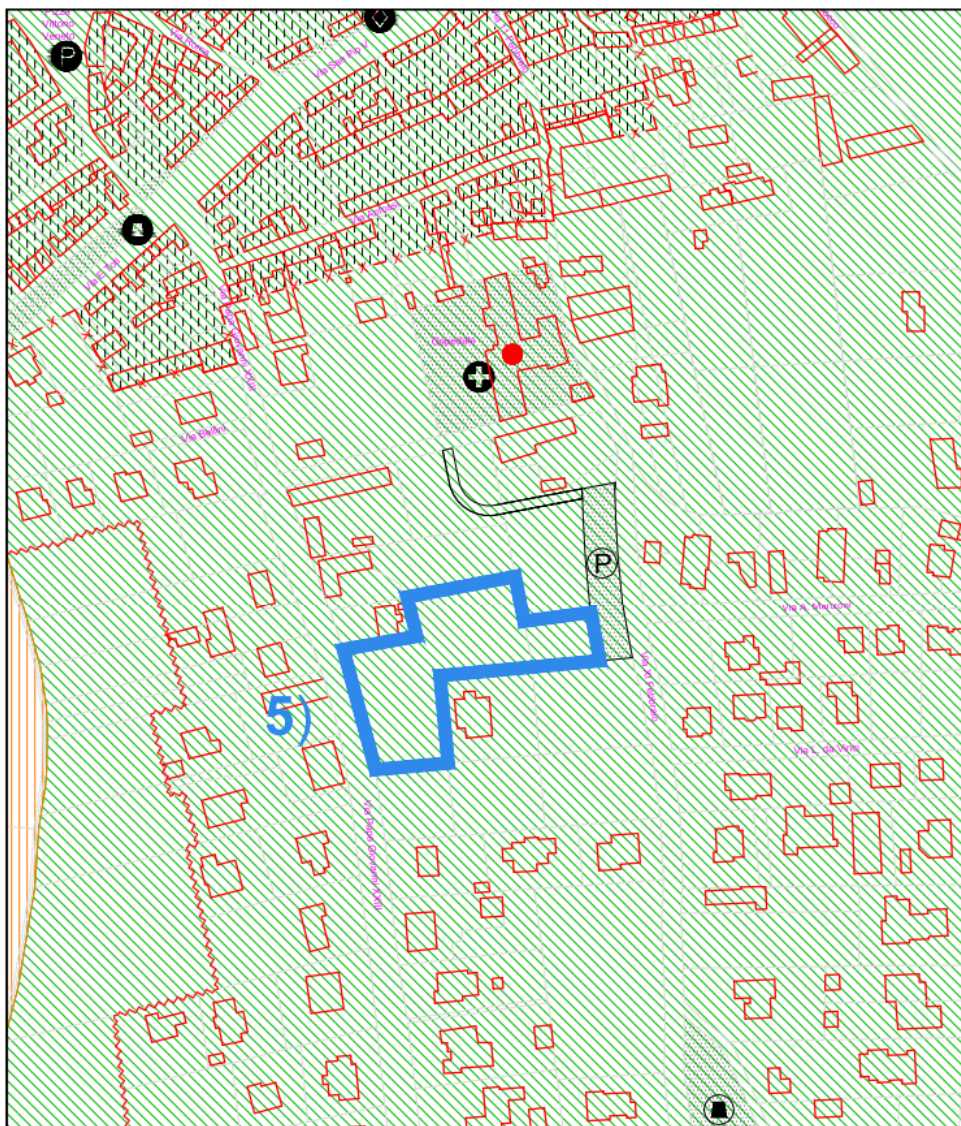
Date le caratteristiche dell'area non si prevedono prescrizioni.

**L'area risulta idonea al cambio di destinazione d'uso urbanistico.**



## Area 5

Ubicate all'interno della Classe I



### Caratteristiche geologiche

Da un punto di vista geologico, le aree ricadono sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

### Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali.

### Caratteristiche idrogeologiche

La **Carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte** indica che, in zona, il tetto della falda si colloca oltre i 40 m di profondità.

Tale dato è confermato anche dalla **Carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte**.

La fascia di oscillazione della soggiacenza della falda è situata a profondità decisamente superiori a quelle potenzialmente interessate dalle fondazioni.

### Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

L'assenza di corsi d'acqua che possono produrre fenomeni erosivi, le condizioni di acclività praticamente nulla o decisamente modesta ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.



Date le ottimali condizioni geomorfologiche, clivometriche e idrogeologiche locali, non esistono condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti.

#### **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Le indagini geognostiche prevedibili per queste aree consistono in un adeguato numero di prove penetrometriche, per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, unitamente ad indagini sismiche come, ad esempio, la MASW.

#### **Prescrizioni**

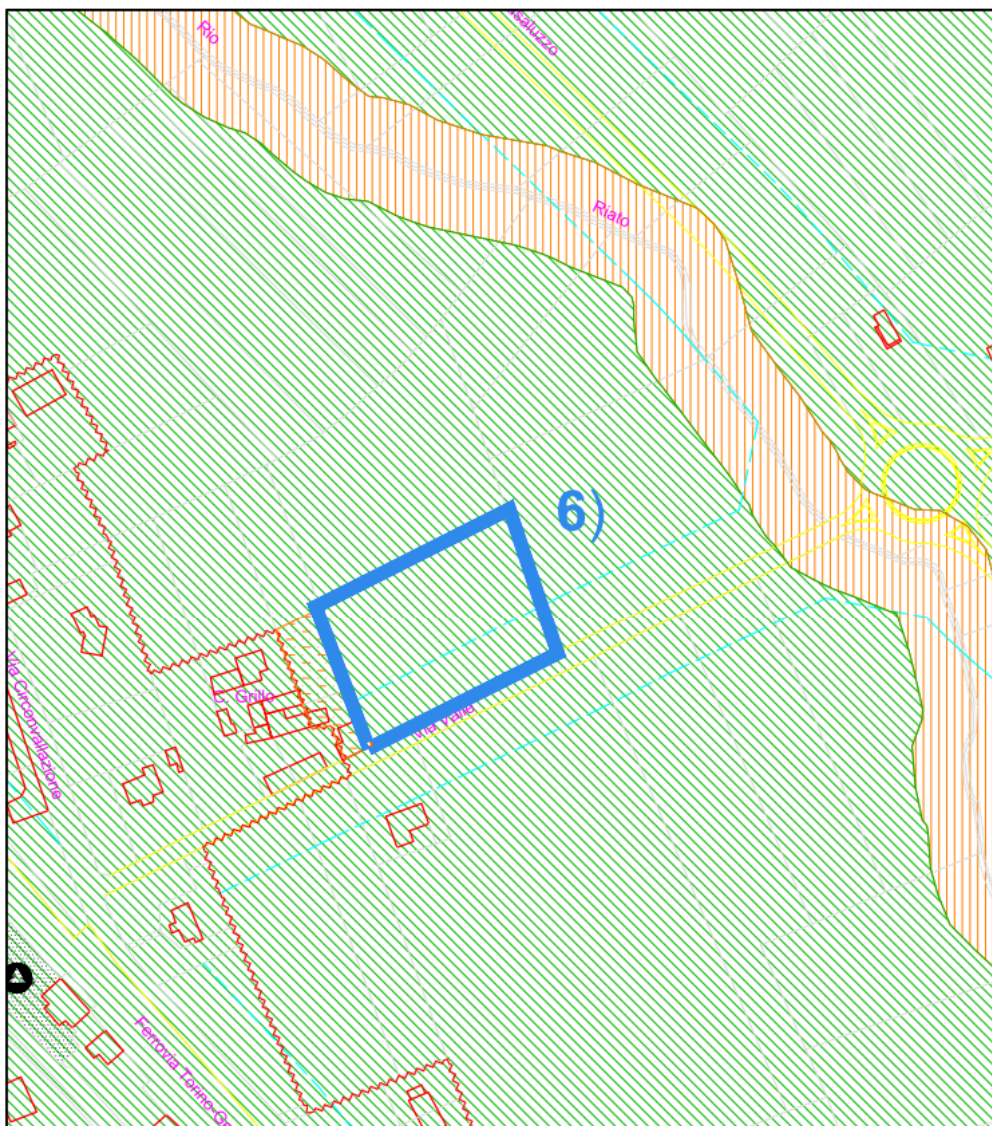
Date le caratteristiche delle aree si prescrive:

- uno studio geologico-tecnico puntuale, corredato di indagini geognostiche e sismiche adeguate all'entità dell'intervento secondo quanto previsto dal D.M. 17.1.2018, per la corretta caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e la definizione del modello geotecnico del sottosuolo

**Con le prescrizioni indicate le aree risultano idonee ad ospitare gli interventi previsti.**

#### **Area 6**

**Ubicata all'interno della Classe I**



#### **Caratteristiche geologiche**

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.



### Caratteristiche geomorfologiche

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali.

### Caratteristiche idrogeologiche

La **Carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte** indica che, in zona, il tetto della falda si colloca intorno ai 45 m di profondità. Tale dato è confermato anche dalla **Carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte**.

### Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti

Le condizioni di acclività praticamente nulla ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area.

### Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Date le caratteristiche del cambio di destinazione d'uso urbanistico non si prevedono indagini Geognostiche.

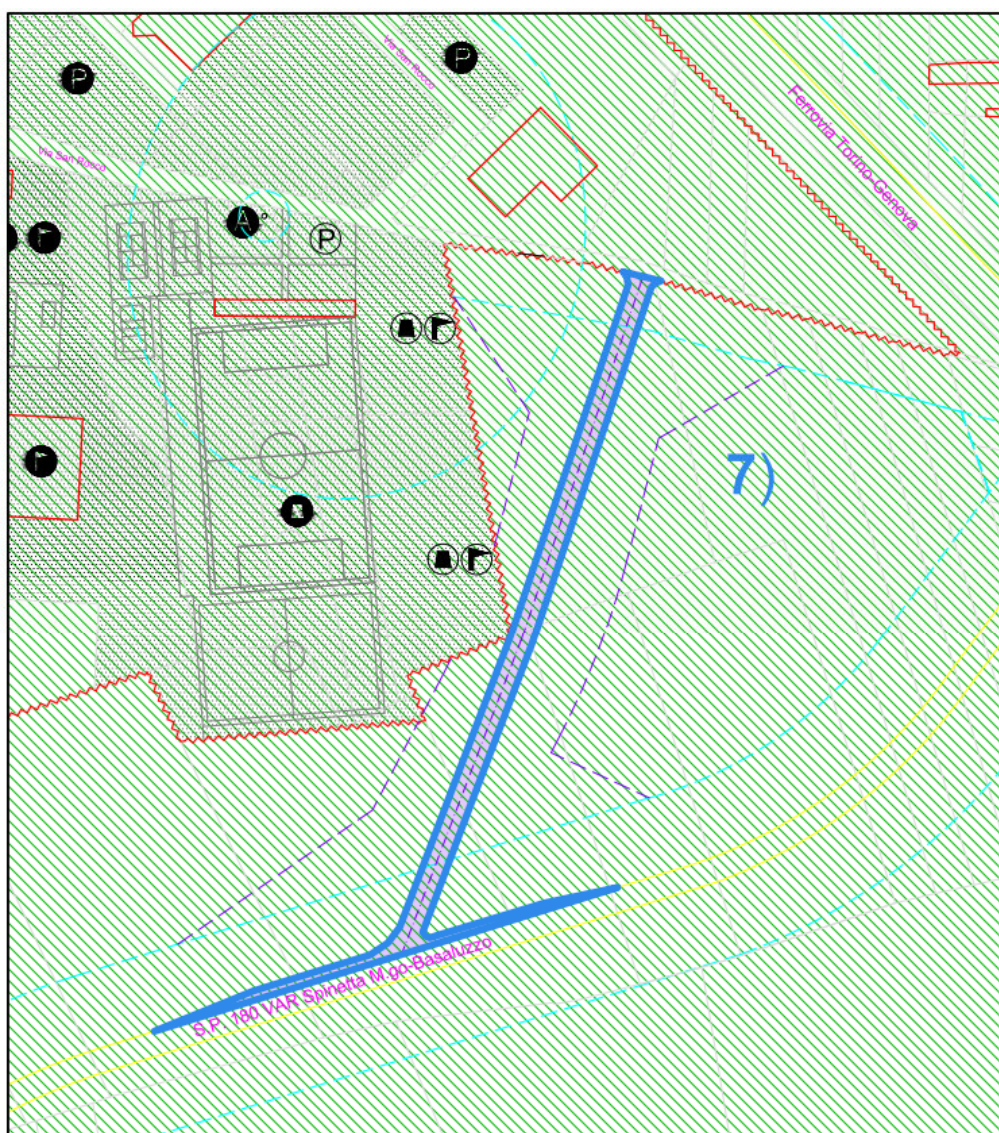
### Prescrizioni

Date le caratteristiche dell'area non si prevedono prescrizioni.

**L'area risulta idonea al cambio di destinazione d'uso urbanistico**

### Area 7

Ubicata all'interno della Classe I



### **Caratteristiche geologiche**

Da un punto di vista geologico, l'area ricade sui terreni del **Fluviale medio**, la cui costituzione litologica è data da depositi alluvionali prevalentemente sabbioso-limoso-argillosi e da ghiaie ricoperti da uno strato di alterazione argilloso-limoso di colore giallo-rossastro, con uno spessore compreso da 3,5 a 5 m.

### **Caratteristiche geomorfologiche**

La morfologia è particolarmente semplice ed è costituita da un ambito di pianura. L'area non è interessata da corsi d'acqua naturali.

### **Caratteristiche idrogeologiche**

La **Carta della soggiacenza della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte** indica che, in zona, il tetto della falda si colloca intorno ai 45 m di profondità. Tale dato è confermato anche dalla **Carta delle isopiezometriche della falda idrica a superficie libera relativa al territorio di pianura della Regione Piemonte**.

Un controllo del livello statico del pozzo idropotabile esistente in zona, eseguito nel marzo 2006, ha evidenziato una soggiacenza di 25 m circa.

### **Condizioni di pericolosità connesse con gli interventi previsti**

Le condizioni di acclività praticamente nulla ed i valori di soggiacenza della falda, garantiscono la completa stabilità dell'area. Poiché l'intervento ricade all'interno della zona di rispetto allargata del pozzo idropotabile sussiste la remota possibilità che eventuali dilavamenti e sversamenti accidentali possano interferire con la potabilità delle acque captate.

### **Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo**

Date le caratteristiche del cambio di destinazione d'uso urbanistico non si prevedono indagini geognostiche particolari ad esclusione di quelle normalmente considerate per la realizzazione di opere viarie.

### **Prescrizioni**

Date le caratteristiche dell'area e quelle dell'intervento è necessario che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento della nuova viabilità, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali.

Le soluzioni tecniche e gli interventi di messa in sicurezza previsti dovranno essere preventivamente comunicati e sottoposti all'autorità d'ambito e al dipartimento dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) come previsto da Regolamento 15/R 2006.

**L'area risulta idonea al cambio di destinazione d'uso urbanistico.**