



**COMUNE
DI
CASTELNUOVO SCRIVIA**
Provincia di Alessandria

PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE
GENERALE

approvato D.G.R. n. 16-5753 del 06/05/2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornato con le modifiche ex officio richieste dalla Regione

IL SINDACO

Dott. Pierangelo Luise

IL PROGETTISTA

Arch. Alberto Giordano

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Alessandra Timo

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Massimo Salvemini

DICEMBRE 2013

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Efficacia e durata del Piano Regolatore Generale Comunale
- Art. 2 Elaborati della Variante al P.R.G.C.
- Art. 3 Natura delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.
- Art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 5 Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, viabilità e accessibilità
- Art. 6 Aree destinate a servizi pubblici

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

- Art. 7 Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale
- Art. 8 Titoli abilitativi dell'attività edilizia
- Art. 9 Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio
- Art. 10 Localizzazione di impianti radioelettrici
- Art. 11 Zonizzazione acustica del territorio comunale
- Art. 12 Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia

TITOLO III – PREVISIONI DI P.R.G.C.

- Art. 13 Sintesi della pericolosità geomorfologica, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità
- Art. 13/bis Schede monografiche geologico – tecniche delle aree interessate da nuovi insediamenti
- Art. 14 Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale
- Art. 15 Aree destinate alla mobilità

TITOLO IV – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO

- Art. 16 Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei
- Art. 17 Zone residenziali - Norme di carattere generale
- Art. 18 Nucleo di interesse storico - ambientale
- Art. 19 Zone residenziali B1 consolidate
- Art. 20 Zone residenziali B2 di completamento
- Art. 21 Zone residenziali C di nuovo impianto
- Art. 22 Zone produttive - Norme di carattere generale
- Art. 23 Zone produttive D1 di nuovo impianto
- Art. 24 Zone produttive D2 esistenti e da completare
- Art. 25 Zona commerciale D3
- Art.25/bis Attrezzature sportive private
- Art. 26 Impianti di distribuzione carburanti
- Art. 27 Aree per attività agricole (E)
- Art. 27/bis Aree agricole speciali
- Art. 28 Aree non edificabili e con superficie non computabile ai fini della densità per l'edificazione
- Art. 29 Spazi ed edifici pubblici e privati di uso pubblico da assoggettare a servitù di suo veicolare e pedonale
- Art. 30 Aree per servizi tecnologici

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 31 Previsione del piano territoriale della provincia di Alessandria (PTP)
- Art. 32 Zone di interesse archeologico
- Art. 33 Pertinenze
- Art. 34 Abbaini
- Art. 34/bis Copertura dei lastrici solari
- Art. 35 Opere in aree contigue a strade provinciali
- Art. 36 Edifici e manufatti soggetti a salvaguardia
- Art. 37 Norme finali e transitorie
- Art. 38 Cave

SCHEDE NORMATIVE

Zone residenziali "C" di nuovo impianto	Scheda SUE n° 1
Zone residenziali "C" di nuovo impianto	Scheda SUE n° 2
Zone residenziali "C" di nuovo impianto	Scheda SUE n° 3
Zone produttive "D1" di nuovo impianto	Scheda SUE A
Zone produttive "D1" di nuovo impianto	Scheda SUE B
Zone produttive "D1" di nuovo impianto	Scheda SUE C

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 01 – EFFICACIA E DURATA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1) - Richiami legislativi

Il Piano regolatore generale comunale si applica in conformità alla legislazione urbanistica nazionale (L. 17/08/1942 n° 1150 e successive integrazioni, modificazioni ed integrazioni, L.R. 56/77e ss.mm.ii, D.P.R. 06/06/2001 n°380 come modificato dal D.Lgs 27/12/2002 n°301, Codice della Strada e Decreto di Attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m.i.) attualmente vigenti. Le modifiche alla legislazione urbanistica di carattere nazionale o regionale successive all'adozione della presente Variante non costituiranno variante allo strumento urbanistico generale.

2) - Efficacia e limiti di applicazione del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. disciplina l'uso del suolo su tutto il territorio comunale in accordo con gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa, tenendo conto delle indicazioni del Piano Territoriale della Provincia di Alessandria, secondo le linee e i vincoli urbanistici esposti negli elaborati grafici riguardanti la viabilità principale, l'azzonamento, i servizi sociali, le attrezzature pubbliche e secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del titolo V, della L.R. 56/77 e s.m.i., deve essere compatibile con i disposti delle presenti N.T.A.

3) - Attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale

Rientrano in questa categoria le esecuzioni di opere edilizie, i cambiamenti di destinazione d'uso, l'uso delle risorse naturali e le modifiche alle caratteristiche dei luoghi comprese le attività estrattive, fatti salvi l'impianto o la modificazione delle colture agricole, i mutamenti di destinazione d'uso e gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 48 della L.R. 56/77.

4) - Durata delle previsioni del P.R.G.C.

Le previsioni insediative del presente P.R.G.C. sono riferite ad un periodo di 10 anni mentre la sua validità è da intendersi operante sino al momento in cui non venga sostituito da nuovo strumento urbanistico generale.

ART. 02 - ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

1) - Elenco degli elaborati costituenti il Progetto di Variante al P.R.G.C.

- Relazione illustrativa

ALLEGATI GEOMORFOLOGICI E IDROLOGICI

- Relazione geologico – tecnica relativa al territorio comunale
- Studio geologico relativo al P.R.G.C. (Ricerca storica dei dissesti nel territorio – elementi meteo-climatici – schede monografiche geologico-tecniche delle aree interessate da nuovi insediamenti)
- Tavola 01 : Carta geologica – strutturale scala 1:10.000
- Tavola 02 : Carta geomorfologica scala 1:10.000
- Tavola 03 : Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore scala 1:10.000
- Tavola 04 : Carta geoidrologica scala 1:10.000
- Tavola 05 : Carta delle opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000
- Tavola 06 : Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000
- Tavola 07 : Carta degli ultimi eventi alluvionali scala 1:10.000
- Tavola 08 : Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1: 10.000
- Tavola 09 nord : Carta di sovrapposizione della perimetrazione urbanistica su cartografia di sintesi elaborata alla scala di piano scala 1:5.000
- Tavola 09 sud : Carta di sovrapposizione della perimetrazione urbanistica su cartografia di sintesi elaborata alla scala di piano scala 1: 5.000

ALLEGATI TECNICI

- Allegato A : Usi del suolo in atto ai fini agricoli scala 1:10.000
- Allegato B1 : Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici. Opere di urbanizzazione: rete fognaria scala 1:10.000
- Allegato B2 : Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici. Opere di urbanizzazione: rete acquedottistica scala 1:10.000

- Allegato B3 : Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici. Opere di urbanizzazione: rete gas metano scala 1:10.000
- Allegato C1 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 1 al n. 10
- Allegato C2 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 11 al n. 20
- Allegato C3 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 21 al n. 30
- Allegato C4 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 31 al n. 40
- Allegato C5 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 41 al n. 50
- Allegato C6 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 51 al n. 60
- Allegato C7 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 61 al n. 70
- Allegato C8 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 71 al n. 80
- Allegato C9 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 81 al n. 90
- Allegato C10 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 91 al n. 100
- Allegato C11 : Stato di fatto degli insediamenti esistenti: schedatura analitica del Centro Storico di Castelnuovo Scivia – dall'isolato n. 101 al n. 114

- Tav. 1 : Planimetria sintetica di piano scala 1:25.000
- Tav. 2a : Planimetria del piano – Zona Nord scala 1: 5.000

La relazione illustrativa e gli allegati tecnici hanno contenuto illustrativo.

Le presenti N.T.d'A. e le tavole di P.R.G.C. e gli allegati geologico- tecnici sono prescrittivi: in caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa o di non corrispondenza fra tavole a scala diversa è vincolante la tavola di maggior dettaglio.

Le Norme Tecniche di Attuazione e le relative Schede Normative operano nel territorio comunale nel rispetto delle misure di salvaguardia espresse nell'art.58 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii..

I perimetri di comparto e in generale tutte le perimetrazioni riportate in cartografia (Centro Storico, Centro abitato, SUE) sono da intendere coincidenti con le delimitazioni delle particelle catastali interessate da tali perimetri.

ART. 03 - NATURA DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1) Obiettivi delle N.T.A

Le Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. esplicitano i contenuti pianificatori dello strumento urbanistico generale fornendo le modalità relative alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del Piano.

2) Rapporti con il Piano Territoriale Regionale

La Regione Piemonte è dotata di Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n° 388/9126 del 19/06/1997 e s.m.i. del 13.12.2005.

Nell'ambito del processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR).

Con D.G.R. 21 luglio 2011, n. 122-29783 "Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

Il nuovo P.T.R. sostituisce il precedente Piano approvato con D.C.R. n. 388-9126 del 19 luglio 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18 bis, 18 ter) del P.T.R. del 1997, che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale. Il P.T.R. costituisce lo strumento di riferimento per il governo del territorio che, nel principio di sussidiarietà, indica il complesso degli indirizzi e delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione settoriale e generale alle diverse scale (vedesi art. 7, comma 1, delle N.d.A. del P.T.R.). Pertanto ogni modifica del PRGC deve prevedere una preventiva e puntuale verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del succitato P.T.R., accertando e dichiarando espressamente che le modifiche al PRGC rispettano gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del citato nuovo P.T.R.

Le previsioni della presente Variante al P.R.G.C. non risultano in contrasto con le norme cogenti di P.T.R..

3) Rapporti con il Piano Territoriale Provinciale

La Provincia di Alessandria ha adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 29/27845 in data 03/05/1999 il Piano Territoriale Provinciale. Il Consiglio Regionale lo ha approvato

con deliberazione n° 223-5714 del 19/02/2002. infine con DCR n° 112 - 7663 del 20/02/2007 è stata approvata la prima variante al PTP.

Le previsioni del PTP per l'ambito territoriale omogeneo in cui è incluso Castelnuovo Scrivia sono dettagliatamente descritte nella analisi di compatibilità ambientale parte integrante e sostanziale della presente Variante al P.R.G.C.

La cartografia della Variante, alle scale 1:5000 e 1:2000, localizza e precisa alcuni elementi di vincolo, di tutela e di identificazione del paesaggio quali i "Margini della configurazione urbana", gli "Ingressi Urbani", di salvaguardia finalizzata all'istituzione di nuove aree protette, aree di interesse archeologico.

Le presenti Norme Tecniche si correlano con gli indirizzi di sviluppo previsti dal PTP.

4) Rapporti con il Piano Paesaggistico Regionale:

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e promozione dei valori paesaggistici inseriti nei singoli contesti ambientali.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 53-11975 del 04.08.2009 è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale e a far data dall'adozione sono entrate in salvaguardia le "prescrizioni" degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle Norme di Attuazione ai sensi dell'articolo 143, comma 9, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Non sono di conseguenza consentiti gli interventi in contrasto con le prescrizioni suddette.

5) Disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera del C.C. n° 55 del 30/10/2007 e s.m.i.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda ai disposti del Regolamento Edilizio di cui in epigrafe, modificato con delibera C.C. n° 36 del 2.11.2010 e con delibera C.C. n° 8 del 7.03.2011 (pubblicata sul BUR n° 19 del 12.05.2011).

6) Disposizioni del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i.

Il presente P.R.G.C. è stato adeguato alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, modificato dal D.Lgs n° 301/2002, denominato nel seguito "Testo Unico"; la qualificazione tecnico-giuridica delle opere oggetto di intervento edilizio è precisata all'art. 4bis del Regolamento Edilizio.

7) Adeguamenti in materia di classificazione sismica

Il Comune di Castelnuovo Scrivia è compreso in zona sismica 3 ai sensi della DGR n. 4-3084 del 12/12/2011, i cui disposti dovranno essere obbligatoriamente attesi.

ART. 04 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per i parametri edilizi ed urbanistici si rimanda alle definizioni uniformate contenute negli articoli 13-27 del Regolamento Edilizio, conforme al Regolamento Edilizio tipo della Regione Piemonte, approvato con delibera C.C. n° 8 del 7.03.2011 ai sensi della L.R. 19/99. Quelli di seguito riportati sono specificamente introdotti a titolo integrativo per consentire la funzionalità delle presenti norme.

1) Spp. - Superficie a parcheggio privato

E' la superficie di terreno di proprietà privata da riservare nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse per parcheggio privato: tali spazi possono essere realizzati anche nel sottosuolo.

2) Svp. - Superficie a verde privato

E' la superficie di terreno di proprietà privata da sistemare o mantenere a verde permeabile.

3) Riduzione delle distanze dai confini

Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere totalmente escluse nel caso in cui sia prodotto atto trascritto nei registri della proprietà immobiliare, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

Le autorimesse e gli edifici pertinenziali (porticati, depositi attrezzi, ecc.) di altezza media non superiore a mt 2,60 e di altezza massima non superiore a mt. 3,00, possono essere disposte sul confine, senza assenso del confinante, quando specificatamente ammesso dalla normativa per l'area di appartenenza.

L'altezza massima deve essere misurata dalla linea di spiccatto alla linea di gronda dei fronti: non sarà ammessa la costruzione su confine quando esista un dislivello con il fondo confinante che impedisca il rispetto dell'altezza massima nei confronti del confinante stesso.

4) Ute. - Unità minima di tessuto edilizio

Corrisponde ad una o più corti del tessuto edilizio esistente prese per intero ed equivalenti ad una o più proprietà definite catastalmente.

5) Ue. - Unità edilizia minima di intervento

E' la quantità edilizia minima, oggetto di intervento, corrispondente ad un singolo edificio architettonicamente definito ed indipendente strutturalmente e distributivamente da quelli adiacenti, sia esso costituito da una sola o più Ua.

6) Ua.- Unità abitativa o immobiliare

E' la quantità edilizia minima in grado di costituire abitazione per un nucleo familiare o unità edilizia autonoma destinata ad attività compatibili ammesse nelle zone, distributivamente indipendente da quelle adiacenti, facenti parte della stessa o delle limitrofe Ue, secondo la definizione degli art. 40 e seguenti del DPR 1142/49.

7) Sagoma massima

E' il massimo perimetro di superficie coperta individuabile in un lotto, con vincolo topograficamente definito dai piani esecutivi: l'estensione della sagoma massima deve essere definita dai piani esecutivi nel rispetto delle quantità minime di Spp e di Svp.

8) Sagoma

Per sagoma si intende la definizione planivolumetrica del corpo del fabbricato con esclusione degli aggetti inferiori o uguali a m. 1,50, valutata dal punto di spicco delle murature perimetrali fino a comprendere il tetto.

9) CIR - capacità insediativa residenziale

Si definisce come tale la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto un intervento edilizio, in ragione delle caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso dell'intervento stesso in ottemperanza ai disposti dell'art. 20 della l.r. 56/77 e s.m.i.. Ai fini del calcolo di detta capacità si assume per il territorio comunale di

Castelnuovo Scrivia e che ad ogni unità di popolazione corrisponda il seguente "utilizzo" convenzionale volumetrico o di superficie utile lorda (SUL): 90 mc/ab o 30 mq/ab.

A tale computo è sottratta la seguente casistica:

- destinazioni d'uso esclusivamente residenziali (edilizia pubblica), alle quali è attribuito un utilizzo volumetrico di SUL pari a 75 mc/ab o 25 mq/ab.

10) Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata area (S.T. o S.F.) esclude ogni possibilità di successiva richiesta di altre concessioni di nuova costruzione, indipendentemente da frazionamenti o passaggi di proprietà. La data a cui si fa riferimento per l'utilizzazione degli indici è la situazione catastale allo 01/01/2006.

Allo scopo della determinazione delle quantità edificabili gli indici si applicano come segue:

- a) interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento in aree residenziali di completamento B1, B2, e B3 o di nuovo impianto C:
 - intervento diretto: la quantità edificabile è il risultato dell'indice di densità edilizia fondiaria (**If**) per la superficie fondiaria oggetto di intervento (**Sf**) al lordo di eventuali volumi esistenti, fatte salve specifiche Disposizioni Particolari delle presenti Norme;
 - interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo (SUE): la quantità edificabile è il risultato dell'indice di densità edilizia territoriale (**It**) per la superficie territoriale oggetto di intervento (**St**); la quantità edificabile massima risultante può essere ripartita sulla superficie fondiaria dei singoli lotti previsti nel SUE in modo diversificato purché contenuta nel totale ammissibile;
- b) interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria:
sono disciplinati dalle norme previste per le singole aree omogenee e con riguardo alle definizioni contenute nell'art. 4bis del Regolamento Edilizio;
- c) interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento in aree per attività economiche di completamento D2 e D3 e di nuovo impianto D1:

- intervento diretto: la quantità edificabile è il risultato dell'indice di utilizzazione fondiaria (**U_f**) per la superficie fondiaria oggetto di intervento (**S_f**) al lordo di eventuali SUL esistenti;
 - interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo (SUE): la quantità edificabile è il risultato dell'indice di utilizzazione territoriale (**U_t**) per la superficie territoriale oggetto di intervento (**S_t**); la quantità edificabile massima risultante può essere ripartita sulla superficie fondiaria dei singoli lotti previsti nel SUE in modo diversificato purché contenuto nel totale ammissibile;
- d) interventi in aree destinate ad attività agricole per le residenze al servizio delle attività agricole:
- le quantità edificabili sono il risultato dell'indice di densità edilizia fondiaria (**I_f**) per la superficie fondiaria (**S_f**) a cui ci si riferisce.

ART. 05 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA, VIABILITÀ E ACCESSIBILITÀ

1) Opere di urbanizzazione primaria

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

Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 ed in particolare sono da considerare tali:

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

2) Opere di urbanizzazione secondaria

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

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

3) Opere di urbanizzazione indotta

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

ART. 06 – AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

1) Aree destinate a servizi pubblici

Per aree destinate a servizi pubblici si intendono gli standard urbanistici previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

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

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

E' consentito il riuso degli edifici esistenti, quando non esistono previsioni puntuali previste da norme specifiche, tramite i tipi di intervento previsti dall'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. lettera a-b-c-d.

Sono, inoltre, consentiti ampliamenti finalizzati a realizzare o integrare la dotazione di servizi igienici o gli impianti tecnici, o migliorare la funzionalità dell'impianto anche con modifica dei volumi e delle superfici degli edifici.

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

- a) aree per l'istruzione
 - dovranno rispettare norme e parametri vigenti in materia di edilizia scolastica;
 - dc, df, ds, saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;
 - le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate nel rispetto delle quantità minime di verde permeabile previsto per la zona;

- b) aree per attrezzature di interesse comune
 - Rc – rapporto di copertura max: 0,50;
 - dc, df, ds saranno conformi alle zone di P.R.G.C. adiacenti;
 - h. max m. 10,00 con esclusione degli edifici per il culto;
 - le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate;

- sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 50 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e le dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

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

- 1) le aree destinate a parco e per il gioco dovranno essere alberate, attrezzate per la sosta con panchine, dotate di aree pavimentate e di attrezzature da gioco per l'infanzia, di piste ciclabili, di servizi igienici e di quanto altro occorrente per consentirne la fruibilità; sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 50 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e la dc, df, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;
- 2) le aree destinate allo sport sono finalizzate alla realizzazione di attrezzature ed impianti riferiti alla finalità dell'area, sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, costruzioni o ampliamenti che osservino i seguenti parametri:
Rc – rapporto di copertura max: 0,50;
Dc, df, ds: conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;

d) aree a parcheggi pubblici

dette aree devono essere sistemate con pavimentazione fornita di segnaletica orizzontale e verticale, alberature e percorsi pedonali.

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

2) Disposizioni di carattere geologico

Per gli interventi di nuova edificazione nelle aree a servizi si deve assicurare la piena osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica generale ed eventualmente nella Relazione Geologico-tecnica mirata sulle aree di insediamento previste, relativi elaborati e successive integrazioni nonché dalla carta di Sintesi della idoneità all'utilizzo urbanistico. Qualora in alcune aree a parco e per il gioco fosse accertata la sussistenza di particolari condizioni di rischio, sulla base dei riscontri emergenti dalle indagini geologico-tecniche, oltre a tenere conto delle

conseguenti limitazioni alle possibilità edificatorie, risulterà impedito il ricorso alle procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327, modificato ed integrato dal DPR 27 dicembre 2001, n. 302.

3) Interventi ammessi nelle aree private individuate a servizi

Nelle aree di proprietà privata destinata a servizi pubblici sono consentite manutenzioni, ripristino e costruzione di recinzioni previa formale rinuncia dell'interessato alle pretese di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'area per servizi.

4) Aree per standard urbanistici ai sensi dell'art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i.

Tali aree, di specifica competenza del Comune di Castelnuovo Scrivia, sono cartograficamente individuate e costituiscono parte delle "Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette" previste dal P.T.P., destinabili alla formazione di un parco extraurbano che costituirà un sistema di verde e servizi lungo il corso fluviale.

Questa zona di tutela naturalistica, è destinata alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione dell'ecosistema.

In queste porzioni del territorio è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di zone attrezzate per la sosta con le consuete piccole strutture di ristoro che non eccedano i 50 mq. di S.U.L. né il complessivo numero di 6 postazioni.

Si richiamano i contenuti del comma 2 del presente articolo.

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

ART. 07- STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1) Strumenti di attuazione

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà mediante:

- a) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17/8/42 n°. 1150 e successive modificazioni e di cui agli artt. 38-39-40 della L.R. 05/12/77 n°. 56 e s.m.i.;
- b) piani per le aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/12/71 n°. 865 e di cui all'art.42 della L.R. 05/12/1977 n°. 56 e s.m.i.;
- c) piani per l'edilizia economica popolare di cui alla L. 18/ 4/1962 n°. 167 e successive modificazioni e di cui all'art. 41 della L.R. 5/12/77 n°. 56; e s.m.i.;
- d) piani di recupero di cui agli artt.28 e 30 L. 05/08/78 n°. 457 e di cui all'art. 41/bis della L.R.5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;
- e) programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 Legge 493/93;
- f) programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (PIRU) di cui alla L. R. n° 18 del 09/04/1996;
- g) piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;
- h) piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- i) progetti di singole opere pubbliche in tutti i casi in cui non sia richiesto il piano tecnico;
- j) segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002, nel seguito denominato TESTO UNICO).

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di SUE sono delimitate dal PRGC. Ferme restando le destinazioni previste dal PRGC sono ammesse ulteriori delimitazioni di porzioni di territorio da assoggettare a SUE.

Ai sensi dell'art. 46 L.R. 56/77 e s.m.i. è ammesso procedere a delimitazioni di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

2) Reperimento degli standard urbanistici previsti dallo art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di attuazione del P.R.G.C. tramite S.U.E.

Per tutte le aree per cui l'intervento é subordinato alla preventiva formazione di S.U.E. dovranno essere reperite, e, a seconda dei casi, assoggettate ad uso pubblico o cedute al Comune, le aree di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nelle quantità previste dalle presenti norme e, in difetto, dalle disposizioni di legge in materia. Sarà consentito negli strumenti urbanistici esecutivi di tipo residenziale l'assoggettamento ad uso pubblico, con manutenzione a carico dei privati proponenti, della quota di mq. 7 per abitante insediabile da computare nella dotazione di verde pubblico.

ART. 08 – TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1) – Interventi soggetti a permesso di costruire

Con riferimento all'art. 10 del TESTO UNICO sono subordinati a permesso di costruire:

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- d) gli interventi che trasformano l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
- e) gli interventi di sostituzione edilizia;
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sono inoltre subordinati al permesso di costruire:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso disciplinati al comma 1, articolo 8 della legge regionale 8 luglio 1999, n° 19;
- b) gli interventi di recupero disciplinati dalla legge regionale 6 agosto 1998, n° 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";
- c) gli interventi di recupero disciplinati dalla Legge Regionale 29 aprile 2003, n° 9, "Norme per il recupero funzionale dei rustici";

2) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività.

Con riferimento all'art. 22 del TESTO UNICO sono obbligatoriamente realizzabili mediante D.I.A. (ora sostituita dalla SCIA) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al comma 1 e al successivo comma 3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti e adottati, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico – edilizia vigente.

Sono, inoltre, realizzabili mediante SCIA purché presentate prima dell'ultimazione dei lavori stessi, le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle

volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante SCIA:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al presente articolo, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia classificati alla lettera d) del primo comma del presente articolo e quelli disciplinati dalle leggi regionali 6 agosto 1998 n° 21, "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti", e 29 aprile 2003 n° 9, "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- c) gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli atti negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale con l'approvazione degli stessi piani o con atto di ricognizione di quelli vigenti;
- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001, n° 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.

3) - Interventi non soggetti a titolo abilitativo

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;

- gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

Non sono inoltre necessari né permesso di costruire, né denuncia di inizio attività:

- a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;
- b) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle culture agricole, fermo restando l'obbligo di munirsi della sola preventiva autorizzazione paesistica nei casi richiesti dal D. Lgs 22 gennaio 2004, n° 41.

I predetti interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle normative di settore incidenti sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle disposizioni contenute nel D.Lgs 22 gennaio 2004 , n°41.

ART. 09 - ZONE DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

1) Oggetto, finalità, obiettivi:

L'adeguamento degli strumenti urbanistici, ai sensi e nel rispetto delle indicazioni fornite dal complesso di norme statali e regionali disciplinanti la materia (ed, in particolare, D.Lgs. 114/98; L.R.28/99 e ss.mm.ii.; D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, come modificate dalla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 e della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006; D.G.R. n.42-29532 del 1.3.2000; D.G.R. n.43-29533 del 1.3.2000), avviene secondo la procedura prevista dall'art. 29, comma3, della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006.

In ottemperanza a quanto previsto da tale articolo il Comune di Castelnuovo Scrivia ha approvato i Criteri Comunali di cui all'art. 8, comma 3, D.Lgs 114/1998 e all'art. 4, comma 1, L.R. n. 28/99 con DCC n° 9 del 05/02/2007.

Nel caso di Castelnuovo Scrivia l'adeguamento del PRGC avviene tramite Variante Strutturale al PRGC in corso di formazione.

Il Comune di Castelnuovo Scrivia è collocato, rispettivamente, nella Rete Secondaria tra i Comuni Intermedi e fa parte dell'area di programmazione commerciale di Alessandria.

L'Amministrazione Comunale, valutando la classificazione contenuta nell'allegato C) alla L.R. 28/99 e sulla base delle indicazioni fornite dai Criteri Regionali, ha individuato al momento, nell'ambito del proprio territorio, l'addensamento A.1 come risulta dalla cartografia allegata in scala 1:5.000.

Fuori dalla perimetrazione dell'addensamento, verificata la conformità urbanistica, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.) così come definito all'art. 4, comma 1, lett. d), del D.Lgs.114/98 ed è possibile riconoscere localizzazioni commerciali L.1 in fase di istanza di autorizzazione commerciale.

2) Zone di insediamento commerciale:

La pertinente tavola di PRGC, n. 2/COMM in scala 1:5.000, individua l'addensamento storico rilevante A.1 e la localizzazione L.1 già individuata.

3)Disposizioni specifiche per gli esercizi commerciali "non di vicinato":

Ai sensi dei disposti del D.Lgs. 114/98 e s.m.i., della L.R. 12.11.1999, n. 28 e s.m.i. ("Legge Regionale") e degli Indirizzi e Criteri Regionali, le istanze di rilascio dei permessi di costruire relativi a destinazione d'uso commerciali al dettaglio in sede fissa dovranno essere valutate anche nella rispondenza ai criteri per gli insediamenti delle attività commerciali quali definiti dagli Indirizzi e Criteri Regionali e dai criteri comunali approvati ai sensi dell'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. e dell'articolo 4, comma 1 della Legge Regionale ("Criteri Comunali").

In particolare il progetto di un insediamento a destinazione d'uso commerciale per esercizi non "di vicinato", vale a dire di superficie superiore a 150 mq. dovrà contenere le seguenti verifiche:

- il fabbisogno dei parcheggi.

Per tale verifica si fa espresso richiamo dei contenuti dell'art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. e dell'art. 25 degli Indirizzi e Criteri Regionali.

Per il conteggio dei parcheggi privati ai sensi della L. 24.03.1989, n. 122 si stabilisce pari a mt. 3,00 l'altezza convenzionale da adottare per il conteggio del volume.

- la compatibilità ambientale.

In sede di rilascio del permesso di costruire di esercizi commerciali pari o superiori a 1.500 metri, sarà fatto obbligo di presentare la relazione di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

- la salvaguardia dei beni culturali.

Gli interventi con destinazione d'uso commerciale nell'addensamento A.1. dovranno avvenire nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.Lgs. 114/98 e s.m.i..

- verifiche di impatto sulla viabilità.

In sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste superfici di vendita superiori a mq. 1.800 sia all'interno di addensamenti commerciali A1 (nonché A2, A3, A4) che di localizzazioni urbane non addensate L1, comunque in osservanza dei disposti dell'art. 26, comma 3 bis della D.C.R. 563-13414 del 1999 e s.m.i., dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche di impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell'intervento previsto.

Per quanto non contenuto nel presente articolo e nei Criteri Comunali si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore ed in particolare al D. Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i., alla Legge Regionale ed agli Indirizzi e Criteri Regionali.

Sono fatte salve future disposizioni legislative in materia di commercio."

ART. 10 – LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI RADIOELETRICI

1) Riferimenti legislativi

Sono richiamati i disposti della L. n° 36 del 22 febbraio 2001 “Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e, in particolare, l'art. 8, comma 6, che prevede che i comuni possano adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

Sono richiamati, altresì i disposti del D.Lgs. 259/2003, il D.P.C.M. dell'8 luglio 2003, la L.R. 19 del 3 agosto 2004 “Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e la DGR n° 16-757 del 5 settembre 2005 “Direttiva tecnica in materia di localizzazione degli impianti radioelettrici, spese per attività istruttorie e di controllo, redazione del Regolamento Comunale, programmi localizzativi, procedure per il rilascio delle autorizzazioni e del parere tecnico”.

2) Competenze del Comune

Il Comune in ottemperanza alla vigente legislazione nazionale e regionale, si è dotato di idoneo regolamento finalizzato a disciplinare la localizzazione di impianti radioelettrici approvato con delibera C.C. n° 36 del 21.07.2006.

ART. 11 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

In ottemperanza ai disposti della Legge Quadro n° 447 del 26/1/1995 e della L.R. 52/2000 è stata definita la classificazione acustica del territorio comunale.

La proposta di classificazione acustica è stata adottata dal C.C. con deliberazione n° 6 del 23/01/2004 ed è stata approvata con delibera C.C. n° 35 del 09/07/2004.

Le previsioni della Variante al P.R.G.C. vigente sono state verificate alla luce delle risultanze della proposta di zonizzazione acustica alle cui disposizioni si rimanda per osservarli in sede di progettazione di singoli interventi.

ART. 12 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1) Riferimenti normativi per il rilascio del permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire di cui al vigente TESTO UNICO è subordinato al rispetto:

- a) della vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica;
- b) delle prescrizioni del P.R.G.C. comunale;
- c) dei regolamenti edilizi e di igiene;
- a) delle norme che per legge disciplinano in particolare l'oggetto del permesso di costruire.

2) Condizioni generali per il rilascio del permesso di costruire

- a) i fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti della loro quantità edificabile dovranno, in caso di ammissibile demolizione e ricostruzione, rispettare tutte le norme del P.R.G.C.;
- b) ogni nuovo fabbricato dovrà avere una superficie fondiaria di pertinenza sufficiente a giustificare la sua quantità edificabile conformemente alle prescrizioni del P.R.G.C.; non è ammesso che tale quantità edificabile provenga da acquisizioni che riducono la superficie fondiaria necessaria per soddisfare il computo della quantità edificabile relativa a fabbricati comunque esistenti in altra proprietà limitrofa;
- c) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) provengano da frazionamenti che riducono la superficie fondiaria necessaria al computo della quantità edificabile dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;
- d) non è ammesso che le quantità edificabili di cui alla lettera b) siano afferenti ad aree non urbanisticamente omogenee o assoggettate a diverso tipo di intervento;
- e) dovrà essere versato il contributo di costruzione ai sensi degli artt. 16 e 17 del TESTO UNICO con i tempi e le modalità in esso previste.

- f) ogni intervento oggetto di permesso di costruire dovrà prevedere la sistemazione urbanistica dell'area asservita all'intervento stesso, secondo le norme e le prescrizioni del P.R.G.C.;
- g) nelle nuove costruzioni gli atti progettuali dovranno essere corredati da un piano quotato dell'area ed eventualmente dei sedimi limitrofi da approvarsi contestualmente al progetto dell'edificio.

TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.C.

ART. 13 - SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, DELL'ATTITUDINE ALL'UTILIZZO URBANISTICO E SUDDIVISIONE IN CLASSI DI IDONEITÀ

1) Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica

Le indagini svolte sull'ambiente fisico relativamente agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idraulici del territorio comunale di Castelnuovo Scrivia hanno consentito di formulare indicazioni che possono indirizzare le scelte urbanistiche sia sotto il profilo dell'edificabilità che per una corretta gestione della risorsa suolo nella sua accezione più ampia.

La suddivisione del territorio in classi di edificabilità secondo la circolare 7/LAP del 8/5/1996 e la DGR 15 luglio 2002 n.45-6656 è derivata dalla elaborazione dei dati ricavati dall'analisi dei vari tematismi che sono visualizzati negli allegati cartografici.

Sono stati inoltre esaminati e riportati in cartografia i vincoli derivati dal PSFF e dal PAI.

L'analisi dei dati ha pertanto permesso di suddividere il territorio in due classi di rischio: classe II e classe III.

Quest'ultima è a sua volta suddivisa in sottoclassi.

2) Classe II

Ricadono in questa classe il settore orientale del centro abitato di Castelnuovo oltre ad una sottile fascia nella parte occidentale del territorio comunale.

Sono aree a moderata pericolosità per condizioni geomorfologiche e idrologiche per le quali *in sede di progettazione dovrà essere prevista la redazione di una relazione geologico tecnica corredata da indagini geognostiche (prove penetrometriche e sondaggi) secondo quanto stabilito dal D.M. 11-3-88 e D.M. 14-01-2008 al fine, sia di verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche dell'area oggetto di intervento edificatorio, sia di valutare le possibili interferenze negative sulle aree limitrofe e predisporre gli interventi idonei all'annullamento di tali interferenze.*

3) Classe III non differenziata

Questa classe comprende tutte le aree che presentano peculiare pericolosità geomorfologica e/o di rischio, e più in particolare la porzione nord orientale del territorio comunale interna alla FASCIA C del PSFF, mai interessate da eventi di piena nella quale sono comprese aree attribuibili alla classe IIIa e IIIb e limitate porzioni alla classe II attualmente non cartografabili, per le quali saranno necessari ulteriori studi geomorfologici di dettaglio atti ad individuare eventuali situazioni locali a diversa pericolosità, ad esclusione del centro abitato di Castelnuovo.

L'inserimento di tali aree in classi a minore pericolosità potrà essere attuata solo attraverso una variante di P.R.G.C. in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio.

Nelle aree comprese nella classe III non differenziata sono consentiti:

- demolizioni senza ricostruzioni;
- recupero di edifici esistenti senza aumento di superficie e volume;
- ristrutturazioni di qualsiasi tipo e manutenzione ordinaria o straordinaria;
- manutenzione, ampliamento o ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse;
- restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 31 della L. 457/1978;
- le opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti anche aumento di superficie o volume interessanti edifici per attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale;
- interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto delle legislazioni in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

E' vietata la realizzazione di piani interrati anche per gli eventuali edifici isolati esistenti per i quali non sono consentiti i cambi di destinazione d'uso.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento dovranno essere corredate da relazione geologico tecnica e da opportune indagini idrogeologiche e geognostiche dirette di dettaglio ai sensi del D.M. 11-3-88, del D.M. 14-01-2008 e da una valutazione idraulica volta a determinare, in fase progettuale, la quota del piano di calpestio.

La relazione geologico tecnica, corredata da idonea cartografia tecnica, dovrà essere redatta sempre da un geologo abilitato specificando le tecniche e le indicazioni sulla validità e consistenza degli interventi di bonifica estesi ad aree contermini.

Il geologo abilitato dovrà predisporre uno studio particolareggiato che comprenda un intorno significativo al fine di definire gli interventi necessari per l'eliminazione del rischio.

Porzione nord occidentale del centro urbano di Castelnuovo.

Tale area è soggetta ai vincoli ed alle norme definite per la classe IIIb3 di seguito riportate al punto n. 11 del presente articolo.

4) Classe IIIa

Sono incluse le aree non edificate comprese nella FASCIA C del PSFF con caratteristiche litologiche e idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

Sono consentiti (art. 30, 31, 38 e 39 comma 4 del PAI):

- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed 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.
- Gli impianti di trattamento di 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.
- L'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici.
- Il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino.
- Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.
- Interventi di ristrutturazione edilizia, 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 e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del

soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

- 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.
- Opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale o da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art.20.

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.

Sono vietati (art. 30 comma 2 del PAI):

- Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente
- La realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22.
- La realizzazione di piani interrati. Tale divieto è valido anche per gli eventuali edifici isolati per i quali non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

5) Classe IIIb

Comprende limitate porzioni di territorio comunale generalmente occupate da cascate e da abitazioni rurali e la porzione sud occidentale del capoluogo inserite nella FASCIA C del PSFF.

In tali aree, l'edificazione è subordinata alla realizzazione di opere necessarie per la minimizzazione del rischio legato a modesti effetti derivati dalle linee di drenaggio superficiali che dovranno subire una accurata regimazione e pulizia sotto la verifica dell'Amministrazione Comunale, previo il rispetto dei disposti del punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. P.G.R.7/LAP/96, sono consentiti gli interventi di:

- demolizione senza ricostruzione
- manutenzione ordinaria o straordinaria;
- restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 31 della L. 457/1978,

- adeguamento igienico funzionale
- completamento
- nuove edificazioni a seguito della realizzazione di opere necessarie a mitigare i modesti effetti connessi alle linee di drenaggio superficiali verificati attraverso un particolareggiato studio idrogeologico sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale
- sopraelevazione di edifici esistenti previa verifica con studi geotecnici dell'idoneità delle fondazioni a sopportare ulteriori carichi nel rispetto dei parametri urbanistici vigenti
- manutenzione, ampliamento o ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili;
- la realizzazione di locali interrati o seminterrati per i quali sarà ammessa l'agibilità per uso autorimessa, locali di sgombero, cantina ecc. mentre saranno vietate le destinazioni d'uso che comportino la presenza continuativa di persone, saranno consentite solo a seguito di verifiche idrogeologiche ed idrauliche che definiscano la compatibilità con la soggiacenza della falda e la piena di riferimento determinata dal PAI. Per gli edifici esistenti è vietato il cambio di destinazione d'uso che comportino la presenza continuativa di persone.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento dovranno essere corredate da relazione geologico tecnica e da opportune indagini idrogeologiche e geognostiche dirette di dettaglio ai sensi del D.M. 11-3-88 e D.M. 14-01-2008.

Il geologo abilitato dovrà predisporre uno studio particolareggiato che comprenda un intorno significativo al fine di definire gli interventi necessari per l'eliminazione del rischio attraverso la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria delle acque di drenaggio superficiale sotto la diretta sorveglianza dell'Amministrazione Comunale.

La relazione geologico tecnica corredata da idonea cartografia tecnica dovrà essere redatta sempre da un geologo abilitato specificando le tecniche e le indicazioni sulla validità e consistenza degli interventi di bonifica estesi ad aree contermini.

6) Classe IIIa1

Sono le aree non edificate comprese all'interno della FASCIA B dal PSFF caratterizzate da pericolosità medio alta.

Sono consentiti (art. 29 comma 3 e art. 30 comma 3 , art 38 e 39 comma 4 del PAI):

- i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- 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;
- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc/annui;
- 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;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento di materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali;
- il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- il deposito temporaneo di rifiuti come definito dall'art.6, comma 1, let. m) del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento, il recupero dei rifiuti già autorizzati ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D. Lgs.22/1997) limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validata dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito così come definito all'art. 6 del suddetto D.Lgs;
- l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed 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;
- gli impianti di trattamento di 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;
- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici;
 - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino.
 - All'interno delle fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità d'invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativi. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come indicato dalla direttiva di cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità ed alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini di impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.
 - Nei territori della Fascia A, 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 L. 5 agosto 1978, n.457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino l'aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

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.

Sono vietati (art. 30 comma 2):

Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente

- In presenza di argini interventi e strutture che 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.
- E' vietata la realizzazione di piani interrati anche per gli eventuali edifici isolati esistenti per i quali non sono consentiti i cambi di destinazione d'uso.

Le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato del comune sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art.5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150

7) Classe IIIb1

Comprende limitate porzioni di territorio comunale generalmente occupate da cascate e da abitazioni rurali comprese all'interno della FASCIA B del PSFF.

In tali aree sono esclusivamente consentite (art.39, comma 4 del P.A.I.):

- 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, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia, 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 e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- 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;

Sono vietati (art.30 comma 2 PAI):

- Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente
- In presenza di argini interventi e strutture che 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.
- E' vietata la realizzazione di piani interrati anche per gli eventuali edifici isolati esistenti per i quali non sono consentiti i cambi di destinazione d'uso.

8) Classe IIIa2

Porzione di territorio limitrofa al rio Calvenza : per quest'area soggetta ad esondazione valgono i divieti di cui all'art.9 delle N.T. A. del PAI.

In particolare nell'area Ee caratterizzata da dissesto fluviale areale a pericolosità molto elevata sono esclusivamente consentite:

- I cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili d'interferenza antropica;
- Le opere di difesa di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- L'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi della D.Lgs. 5-02-1997 n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione d'inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

E' vietata la realizzazione di piani interrati anche per gli eventuali edifici isolati esistenti per i quali non sono consentiti i cambi di destinazione d'uso.

All'interno di queste aree le quote esistenti devono essere mantenute; non possono quindi essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifiche di compatibilità idraulica (All.1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che esclude interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua.

9) Classe IIIb2

Per le aree edificate poste all'interno di quest'area di dissesto Ee, in assenza di interventi di riassetto saranno consentiti solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Le previsioni urbanistiche per la realizzazione di nuove opere o nuove costruzioni potranno essere avviate dall'Amministrazione Comunale solo quando sarà completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di queste area attraverso l'esecuzione di interventi di mitigazione del rischio; spetterà all'Amministrazione Comunale valutare che le opere programmate e realizzate abbiano raggiunto la minimizzazione del rischio ai fini dell'utilizzo urbanistico (punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. P.G.R.7/LAP/96).

Per tale classe vigono i disposti dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI per gli ambiti in dissesto idraulico Ee.

Attualmente in queste aree sono esclusivamente consentiti:

- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo degli edifici così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5-08-1971, n.457;
- Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti 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 insediativi;
- Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale compatibili con la normativa di tutela.

All'interno di tali aree non potranno essere realizzati piani interrati, eventuali nuove costruzioni autorizzate dovranno essere realizzate ad una quota compatibile con la piena di riferimento duecentennale e non dovranno determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti.

L'utilizzo di tali ambiti sarà giustificabile solo qualora non sia ragionevolmente possibile l'individuazione di aree a minore pericolosità o per interventi non localizzabili altrove nell'ambito del territorio comunale.

10) Classe IIIa3

Sono le aree non edificate comprese all'interno della FASCIA A dal PSFF caratterizzate da pericolosità alta.

Sono consentiti (art. 29 , 30, 38 e 39 comma3 del PAI):

- i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo realizzata in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena
- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc/annui
- la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purchè inserite in programmi individuati nell'ambito dei piani di settore
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento di materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave
- il deposito temporaneo di rifiuti come definito dall'art.6, comma 1, let. m) del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento, il recupero dei rifiuti già autorizzati ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D. Lgs.22/1997) limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita

tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicata dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito così come definito all'art.6 del suddetto D.Lgs.

- l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
- All'interno delle fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità d'invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativi. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come indicato dalla direttiva di cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità ed alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini di impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.
- Nei territori della Fascia A, 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 L. 5 agosto 1978, n.457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino l'aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

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.

Sono vietati:

- Le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;

- La realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e di recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 05/02/1997 n. 22;
- Le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone per un'ampiezza di almeno 10 m. dal ciglio di 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;
- Realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- Il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato del comune sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n.1150

11) Classe IIIb3

Comprende la porzione nord occidentale del capoluogo inserita nella FASCIA C del PSFF a tergo della FASCIA B DI PROGETTO.

In tali aree, in assenza di opere di riassetto collaudate e dell'avvenuta dichiarazione di minimizzazione del rischio da parte dell'autorità competente, sono consentiti gli interventi di cui agli art. 38 e 39 delle N.d.A. del P.A.I.. In particolare:

- Gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed 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.
- Gli impianti di trattamento di 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.
- L'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici.
- Il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla

pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino.

- Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.
- Interventi di ristrutturazione edilizia, 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 e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.
- 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.
- Opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale o da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art.20.

Sono vietati (art.30 comma 2 PAI):

- Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente
- In presenza di argini interventi e strutture che 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.

A seguito della realizzazione e del collaudo degli interventi di riassetto volti alla mitigazione del rischio saranno consentiti, previo il rispetto dei disposti del punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. P.G.R.7/LAP/96 e del "Regolamento Attuativo" allegato alla Deliberazione n. 11/2006 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e della Deliberazione n. 1/2012 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po, oltre agli interventi sopra esposti, nuove costruzioni, ampliamenti ed opere di completamento.

E' vietata la realizzazione di piani interrati anche per gli eventuali edifici isolati esistenti per i quali non sono consentiti i cambi di destinazione d'uso.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento dovranno essere corredate da relazione geologico tecnica e da opportune indagini idrogeologiche e geognostiche dirette di dettaglio ai sensi del D.M. 11-3-88 e D.M. 14-01-2008.

Il geologo abilitato dovrà predisporre uno studio particolareggiato che comprenda un intorno significativo al fine di definire gli interventi necessari per l'eliminazione del rischio.

La relazione geologico tecnica corredata da idonea cartografia tecnica dovrà essere redatta sempre da un geologo abilitato specificando le tecniche e le indicazioni sulla validità e consistenza degli interventi di bonifica estesi ad aree contermini.

ART. 13/BIS – SCHEDE MONOGRAFICHE GEOLOGICO – TECNICHE DELLE AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI

Le schede che di seguito vengono allegare illustrano in modo sintetico le proprietà geotecniche dei nuovi insediamenti nonché delle aree riconfermate o modificate della presente Variante al PRGC, assemblando le seguenti voci relative alle varie carte tematiche e dalla relazione geologica del PRG:

Numero d'ordine: che classifica le varie aree censite

Localizzazione: ubicazione geografica nel comune

Destinazione urbanistica: classificazione urbanistica del P.R.G.

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: classe di edificabilità dal punto di vista geologico

Litologia superficiale: indicazione litotipi

Caratteristiche geotecniche indicative: alcune proprietà dei litotipi ricavate dalla carta geotecnica

Uso del suolo: tipo di utilizzo pedologico dell'uso del suolo

Vincoli: vincoli legislativi relativi all'area in oggetto

Indagini geologiche e/o geotecniche relative ai progetti esecutivi: indagini previste ed indicate in sintesi (per miglior specificazione si rimanda alla relazione geologica del PRG.

Ogni scheda ha allegata l'area descritta, evidenziata a colori, estratta dalla carta del P.R.G..

Le perimetrazioni rappresentate nei successivi stralci cartografici sono da considerarsi valide esclusivamente previa verifica sinottica con quanto rappresentato nella Tav. 8 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – con prevalenza di quest'ultima in corso di divergenza di rappresentazione.

ART. 14 - NORME RELATIVE ALLE FASCE DI RISPETTO ED AI VINCOLI INSISTENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

Tutti gli interventi ammessi nei punti del presente articolo non devono comunque essere in contrasto con le prescrizioni geologiche espresse nell'art. 13

Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n° 42 del 22 gennaio 2004

Riguardano:

- a) le zone di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici denominati Torrente Grue, Torrente Scrivia e Rio Calvenza (art. 142, comma 1, lettera c);
- b) gli usi civici (art. 142, comma 1, lettera h).

Dette aree sono evidenziate nelle tavole in scala 1:2000 e 1:5.000.

2) Beni vincolati ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs n° 42 del 22 gennaio 2004 e tutelati secondo le disposizioni di legge

Gli interventi sulle aree e gli immobili tutelati, appositamente elencate, sono sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza competente.

3) Altri beni culturali tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n° 42 del 22 gennaio 2004

Riguardano beni di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici territoriali che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

4) Fasce e zone di rispetto

a) Viabilità extraurbana

Al di fuori del centro abitato le fasce di rispetto stradale sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, nuove strade o corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura. Nelle fasce di rispetto cartograficamente individuate, relative alla viabilità extraurbana esistente o in progetto è vietato

costruire e ricostruire edifici, salvo quanto esplicitamente previsto ai commi seguenti.

E' ammessa la nuova costruzione di impianti, per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine dell'energia elettrica. Si richiamano i disposti del Codice della Strada e Decreto di attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 sostituito in parte dal D.P.R. n. 147 del 26/04/1993 integrato con D.P.R. del 16/09/1996 n. 610.

Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro.

Per gli ampliamenti di edifici esistenti valgono i disposti dell'art. 26 del D.P.R. n. 495 del 16/12/1992.

Le superfici delle fasce di rispetto sono computabili ai fini del calcolo della quantità edificabile delle aree che le comprendono.

b) Cimitero

Il Comune di Castelnuovo Scrivia è dotato un cimitero urbano. La cui fascia di rispetto, indipendentemente da quanto indicato in cartografia, è da intendersi di 200 mt, secondo quanto stabilito dall'art. 338 del T.U. Leggi Sanitarie – R.D. 1265/1934 – così come modificato dall'art. 28 della Legge 1.08.2002, n. 166.

Nelle fasce di rispetto relative ai cimiteri è fatto divieto di nuove costruzioni.

E' ammesso l'utilizzo di dette fasce per le opere di ampliamento dei cimiteri stessi, per la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici e l'impianto di colture arboree industriali.

In caso di edifici esistenti in dette fasce, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione. Tali fasce di rispetto sono computabili al fine del calcolo delle quantità edificabili in aree esterne a detta fascia. All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c, e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (vedasi penultimo comma dell'art. 28 della Legge 1.08.2002, n. 166).

c) Depuratore

Le fasce di rispetto dei depuratori, con profondità di mt.100, sono normate secondo quanto stabilito dalla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle Acque dall'Inquinamento: "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di

cui all'art. 2, lettere b), d), ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" "Allegato 4, punto 1.2".

Si richiamano i disposti della Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici pubblicata sulla G.U. n°48 del 21/02/1977 recante "Criteri, metodologia e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettera b), d) ed e) della Legge 10/05/1976, n° 319, (omissis)...." che consente, qualora non possa essere rispettata la fascia di rispetto degli impianti di depurazione, di adottare idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi."

Si richiamano i contenuti del Piano di Tutela delle Acque, art. 31, commi 3 e 4, che definisce i criteri per la "Progettazione e gestione degli impianti di depurazione di acque reflue".

Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano quando la loro operatività si conclude o le stesse siano rilocalizzate.

d) Pozzi ad uso idropotabile

All'interno del territorio comunale sono presenti cinque pozzi ad uso idropotabile che vengono utilizzati per l'approvvigionamento idrico della rete acquedottistica comunale.

In ottemperanza al D.lgs n. 152 del 03/04/2006 "Norme in materia ambientale", in corrispondenza delle opere di captazione dei pozzi esiste una zona di tutela assoluta con raggio di 10 m. adeguatamente protetta adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio.

La carta di sintesi riporta la delimitazione delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili con raggio di 200 m. determinate con il criterio geometrico, entro la quale non saranno ammessi interventi edili che comportino aumento del carico antropico e destinazioni d'uso del suolo in contrasto con la suddetta normativa. Sono esclusi dalla nuova edificazione gli interventi ad uso residenziale (che comportino, quindi, aumento del carico antropico) relativi al nucleo storico, alle aree B2 e alle aree D2 per le porzioni ricomprese nelle suddette fasce di rispetto.

In tale area, sono vietate le seguenti attività e destinazioni d'uso (D.lgs. 152/2006):

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;

- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

E' vietato l'insediamento di eventuali fognature e pozzi perdenti entro il succitato limite; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento. Per gli edifici ricadenti nella fascia di rispetto dei pozzi ad uso potabile, riportate nella cartografia di PRGC, sono vietati gli interventi che comportano aumenti del carico antropico. Nell'ambito della fascia di tutela assoluta (mt. 10,00 dal pozzo di captazione) è vietata ogni nuova costruzione.

Per quanto attiene all'autorizzazione di eventuali nuove captazioni di acque sotterranee e di derivazioni di acque superficiali sarà fatto riferimento alla normativa vigente (L.R. 22/96) ed eventualmente ai disposti della L.R. 40/98. Per la realizzazione di nuovi scarichi che non siano collegati alla fognatura ed agli impianti di depurazione comunale, occorrerà richiedere opportuna autorizzazione ai sensi dell'art. 15 L.R. 13/1990 e s.m.i, mediante specifico progetto dello scarico a cui occorrerà allegare una Relazione Idrogeologica che attesti la qualità e le caratteristiche idrogeologiche del corpo riceettore (dispersione nel terreno ovvero in corpo idrico superficiale) con particolare riferimento alla posizione della falda superficiale, prevedendo, ove occorra una dispersione per subirrigazione, drenaggio sepolto, oltre ad adeguati impianti di depurazione.

Sono richiamati i disposti contenuti nel Regolamento Regionale 15/R dell' 11/12/2006 "Regolamento recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano".

e) Elettrodotti

Gli elettrodotti, normati ai sensi dei disposti stabiliti dal D.M.L.P. del 16/01/91 e D.P.C.M. 23/04/1992, art. 5, sono individuati nelle tavole di PRGC in scala 1:5000 e 1:2000.

f) Oleodotti, metanodotti, ossigenodotti

Le fasce di rispetto degli oleodotti, dei metanodotti e degli ossigenodotti, sono stabilite a seconda delle servitù stipulate con i proprietari dei fondi.

g) Corsi d'acqua

Sono individuate in cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 le fasce di rispetto dei torrenti Grue e Scrivia e del Rio Calvenza ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.; In esse è vietata ogni nuova edificazione oltre che le relative opere di urbanizzazione; sono consentite le destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia pubblici che privati, anche se non cartograficamente individuati, hanno una profondità di mt. 10,00 ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904: in esse possono essere eseguite opere di sistemazione idraulica a seguito di parere degli organi competenti.

Per i corsi d'acqua arginati è prevista una fascia di rispetto di m 25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;

Per i corsi d'acqua non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77;

Per i corsi d'acqua non arginati è prevista una fascia di rispetto di m 150 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42 del 22 gennaio 2004.

5) Zone alberate

In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate nel limite del possibile le alberature di alto fusto esistenti, le cortine alberate da conservare e in particolare le alberature dei parchi privati: si intendono richiamati i disposti di cui alla L.R. 10.02.2009, n. 4, "Gestione e promozione economica delle foreste", con riferimento ai dettami del relativo art. 19 per eventuali casi di trasformazione di destinazione d'uso.

Le aree boscate sono indicate nella tavola "Uso del suolo in atto ai fini agricoli" in scala 1:10.000. Le stesse sono indicate anche negli elaborati di PRGC in scala 1:5.000.

ART. 15 - AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

1) Individuazione aree destinate alla mobilità

Il P.R.G.C. individua nelle tavole di piano i tracciati delle strade e delle aree pubbliche, esistenti o previste, destinate alla mobilità.

Il tracciato delle viabilità in progetto, di cui al comma precedente, potrà subire lievi variazioni, in sede di progettazione esecutiva, senza che queste comportino Variante al P.R.G.C.

Il P.R.G.C. individua il tracciato di un'infrastruttura in progetto di carattere provinciale destinata a sostituire quella, individuata per altro nel P.R.G.C. vigente, quale circonvallazione di Castelnuovo Scrivia.

Tale tracciato é ricompreso nella pianificazione del Settore Viabilità, Opere Pubbliche, Trasporti della Provincia di Alessandria.

2) Definizione delle aree destinate alla mobilità negli SUE

Gli S.U.E. definiscono la viabilità e le altre aree destinate alla mobilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all'insediamento in progetto: le convenzioni urbanistiche determinano il regime giuridico in cui dette aree destinate alla mobilità ricadranno con l'attuazione delle previsioni di S.U.E.. Le strade di lottizzazione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt. 6,00 e dovranno essere munite di almeno un marciapiede o di un percorso pedonale e/o ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50. Nel caso venga realizzata una pista ciclabile la stessa dovrà essere progettata e realizzata facendo anche riferimento alla D.G.R. n. 85-19500 del 26.05.1997, che detta le "Norme tecniche per la progettazione, realizzazione e segnalazione di piste e percorsi in sede urbana ed extraurbana. Qualora gli ambiti soggetti a S.U.E. siano interessati da previsioni di viabilità o di aree destinate alla mobilità, definite in sede di P.R.G.C., gli S.U.E. medesimi potranno variarne i tracciati purché siano rispettate le connessioni esterne al perimetro di intervento nonché le loro finalità di interesse generale.

3) Interventi ammissibili per edifici e manufatti esistenti

Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro o risanamento conservativo; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto di rinuncia predetto dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.

L'atto di rinuncia di cui al presente comma 3 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera regionale di approvazione del P.R.G.C..

4) Fasce di rispetto nei centri abitati

Nelle aree edificabili interne ai centri abitati ai sensi del Codice della Strada, individuate nelle tavole di P.R.G.C., in cui non sono graficamente prescritte fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari, deve essere rispettato un arretramento minimo dal ciglio delle strade principali di mt. 10,00 dal ciglio delle strade pubbliche pari a ml. 6,00 e dalle strade private pari a mt. 5,00. Per le singole zone territoriali omogenee il P.R.G.C. definisce le eventuali maggiori distanze o i casi in cui è opportuno mantenere l'allineamento con la cortina preesistente.

Gli SUE devono rispettare le minime distanze previste dal presente comma quando le singole normative di zona non definiscono diverse prescrizioni.

5) Arretramenti degli edifici dai cigli stradali nei centri abitati

- Nelle aree di espansione dell'abitato, sottoposte a SUE, la distanza tra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a ml. 10,00;
- Nelle aree edificabili sottoposte a SUE, individuate nelle tavole del P.R.G.C., devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:
 - viabilità principali: ml 10,00
 - strade pubbliche interne: arretramento ml. 6,00
 - strade private: arretramento ml. 5,00

- Nelle aree edificabili in cui gli interventi sono consentiti tramite titoli abilitativi singoli si fa riferimento a quanto specificato nelle singole normative di zona.

Si intendono, comunque, richiamati i disposti dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, come modificato dal D.P.R. 16/09/1996 n. 610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

Con riferimento agli accessi su strade statali e provinciali è richiamata l'ottemperanza dei disposti dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i..

6) Distanze minime dai cigli stradali dei muri di cinta e/o recinzioni

Ai sensi del D.P.R. 16/12/1992, n. 495, per motivi di sicurezza della circolazione, **fuori dai centri abitati** le distanze dal confine stradale, nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni, risultano fissate in:

- 5 metri per le strade di tipo A, B;
- 3 metri per le strade di tipo C, F;

All'interno dei centri abitati tali distanze risultano pari a:

- 3 metri per le strade di tipo A;
- 2 metri per le strade di tipo B.

7) Mitigazioni delle nuove infrastrutture viarie

Dovranno essere ipotizzate diverse categorie di intervento (ad esempio: inerbimento delle scarpate stradale, rimboschimento dei reliquati particellari originati dalla realizzazione del tracciato, formazione di siepi arboreo-arbustive, sistemazione delle rotatorie, posizionamento di varchi faunistici, interventi di ingegneria naturalistica per il consolidamento strutturale, ecc.), individuando per ciascuna di esse un'ubicazione di massima in cartografia.

Attraverso uno studio specifico, che dovrà accompagnare la progettazione dell'infrastruttura, dovranno essere individuate le aree all'interno della rete ecologica dove indirizzare i necessari interventi a compensazione delle aree boschive sottratte, al fine di garantire l'attuazione degli stessi nei contesti territoriali maggiormente idonei e secondo un progetto organico d'insieme.

Relativamente ai varchi faunistici potrà costituire un utile riferimento il manuale contenente le linee guida tecniche per la progettazione di infrastrutture lineari permeabili al passaggio della fauna "Fauna selvatica e infrastrutture lineari – Indicazioni per la

progettazione di misure di mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari di trasporto sulla fauna selvatica – Regione Piemonte e Arpa Piemonte, Torino, 2005”.

TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO

ART. 16 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN COMPARTI TERRITORIALI OMOGENEI

1) *Suddivisione del territorio comunale*

Art. 15-Suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee

Suddivisione del territorio comunale:

ZONA A - Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario:

comprende la parte di territorio delimitata come centro storico (artt. 17 e 18).

ZONE B - Aree residenziali esistenti e di completamento:

comprendono parti di territorio completamente o parzialmente edificate diverse dalla zona A (artt. 17, 19 e 20)

ZONE C - Aree residenziali di nuovo impianto:

comprendono parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali (artt. 17, e 21)

ZONE D1 - Aree produttive di nuovo impianto:

comprendono parti del territorio a destinazione produttiva per le quali il PRG prevede il nuovo impianto (artt. 22, e 23).

ZONE D2 - Aree produttive esistenti e da completare:à

comprendono parti del territorio a destinazione produttiva per le quali il PRG prevede il riordino e il completamento (artt. 22, e 24).

ZONE D3 - Aree commerciali esistenti o da completare o di nuovo impianto:

comprendono parti del territorio a destinazione commerciale (artt. 22, e 25).

ZONA E - Aree per attività agricole:

comprendono parti del territorio destinate ad attività agricole (art. 27).

ZONA F - Comprendono parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (artt. 28, 29, 30 e 33).

2) *Premessa generale:*

- In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di

carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme tecniche di Attuazione delle tavole del Piano alle varie scale, dagli 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 stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'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: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 14.01.2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", nonché la L.R. 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi nelle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Segnalazione Certificata di 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 d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

- Il permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico previste dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, dalla Relazione geologica tecnica e dall'art. 13 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 17 – ZONE RESIDENZIALI - NORME DI CARATTERE GENERALE

1) - Destinazioni d'uso ammesse

Le zone individuate come residenziali (A, B e C) sono destinate ad insediamenti residenziali e a funzioni compatibili con la residenza stessa.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza

b) funzioni compatibili:

attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso purché non rechino molestia alla residenza, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, esposizioni, impianti e servizi sociali di utilità collettiva, autorimesse private e pubbliche purché non rechino molestia alle residenze e rispettino le disposizioni di legge per le specifiche materie; artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni inquinanti, nocive, rumorose o comunque ritenute dalla Amministrazione Comunale incompatibili con la residenza;

c) uffici pubblici e privati

2) - Standard urbanistici

Le tavole di P.R.G.C. localizzano le aree destinate a servizi sociali riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite concessione singola, quantificate in base a parametri stabiliti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. punto 1). Per gli interventi sottoposti a SUE le aree da destinare a servizi sociali ai sensi del citato art. 21 L.R. 56/77 devono essere reperite all'interno del perimetro dei piani esecutivi.

3) - Parcheggi privati

In ottemperanza ai disposti della L. 24/03/1988 n° 122 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi da destinare a parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

4) – Aree filtranti a verde privato

Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni devono essere riservate quote di verde privato permeabile pari almeno al 20% della superficie fondiaria del lotto.

Nei lotti o nei comparti esistenti, soggetti ad intervento di recupero globale, tale dotazione dovrà essere ristabilita nella misura più prossima possibile al 10%: l'impossibilità di conseguirla dovrà essere giustificata in sede di richiesta del titolo autorizzativo.

Nelle aree del Centro Storico le aree filtranti possono essere realizzate con pavimentazioni permeabili, quali ad esempio massetti di cemento forati con interposto prato erboso, purché sia assicurata la caratteristica filtrante della pavimentazione.

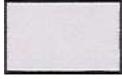
5) – Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico

E' fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A..

6) – Viabilità

L'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi in materia.

ART. 18 – NUCLEO DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE



A Nucleo di interesse storico – ambientale (C.S.)

1) Finalità delle norme

La finalità delle norme riguardanti la zona A è quella di consentire il recupero ed il risanamento delle unità edilizie ricadenti nel perimetro del Centro Storico, nel rispetto del tessuto edilizio consolidato nel tempo.

2) Perimetrazione del comparto e caratteristiche degli edifici

Il perimetro della zona A delimita le aree aventi caratteristiche ambientali e comprende l'area individuata come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e costituisce l'individuazione di cui all'art. 27 della L. n° 457/78.

Tale perimetro è individuato nella tavole del piano n. 2a – 2b, 3a – 3b – 3c – 4 – 4 bis rispettivamente in scala 1:5000, 1:2000 e 1:1000.

Il perimetro di cui al presente articolo racchiude parti del territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono nel complesso, un agglomerato di particolare pregio per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.

I soli edifici ricadenti in tale zona ed assoggettati a restauro in toto o relativamente a parti o singoli elementi sono definiti di interesse storico-artistico e devono essere assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma dell'art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche che comporta l'acquisizione del parere vincolante da parte della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali.

3) Previsioni di P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse

Nel perimetro di cui al comma precedente il P.R.G.C. prevede il recupero dell'edificato secondo le destinazioni d'uso ammesse specificate nell'articolo 17 delle presenti norme.

La tavola di P.R.G.C. n° 4 in scala 1:1000, individua topograficamente il tipo di intervento massimo ammesso per ciascuna unità edilizia (Ue) attuabile con titolo abilitativo singolo.

E' consentito individuare porzioni di tessuto edilizio per la proposta di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L. 457/78.

La delibera di C.C. di adozione del P.d.R. costituisce contestuale individuazione del perimetro della zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 457/78.

Tali P.d.R. sono obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali e Ambientali ex art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i.

I P.d.R. sono normati dall'art. 41 bis della L.R. 56/77 e possono proporre modificazioni totali o parziali ai singoli tipi di intervento cartograficamente definiti dalla tavola n° 4 del P.R.G.C. condotti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17, comma 8, punto f) della L.R. 56/77 e s.m.i., fermo restando l'obbligo di rispettare le caratteristiche del tessuto edilizio originario e di non superare le quantità edilizie preesistenti.

I lotti liberi da edificazione sono inedificabili salvo diverse indicazioni contenute nel presente articolo.

La schedatura analitica degli edifici contenuta negli Allegati da C1 a C11 della Relazione Illustrativa individua, per ciascuna unità edilizia, le tipologie che richiedono conservazione e tutela in caso di intervento. Si rimanda pertanto alle note contenute negli allegati di cui sopra. Si precisa che nel caso in cui le indicazioni contenute nelle schede costituenti i suddetti allegati dovessero essere in contrasto con leggi e normative nazionali e regionali, prevalgono queste ultime.

In tutti gli edifici, indipendentemente dal tipo di intervento massimo ammesso e con esclusione della manutenzione ordinaria, del restauro e dei bassi fabbricati, è consentita la realizzazione di abbaini. Le modalità costruttive di questi sono disciplinate nell'art. 34 delle presenti Norme.

4) Tipi di intervento consentiti

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4bis del Regolamento, che si intendono qui richiamate, i tipi di intervento cartograficamente definiti sono:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A (purché il fabbricato non sia stato oggetto di abusi edilizi nel qual caso gli stessi dovranno essere sanati o rimossi) ai sensi della circolare PGR n° 5/SG/URB/84;
- 2) restauro;

- 3) interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (purché il fabbricato non sia stato oggetto di abusi edilizi nel qual caso gli stessi dovranno essere sanati o rimossi) ai sensi della circolare PGR n° 5/SG/URB/84, anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purché comprese tra quelle ammesse all'art. 17 e secondo le specificazioni definite dal Regolamento Edilizio, volti 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: l'intervento di ristrutturazione edilizia comprende anche il riuso degli edifici rustici presenti nel tessuto edilizio storico condizionato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e alla monetizzazione totale delle aree per standard urbanistici.

Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 31/12/2006 è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di volume pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc 150; mq 30 per ciascuna Ua sono sempre consentiti. Gli edifici rustici, così definiti catastalmente alla data del 31/12/2006, sono esclusi dalla possibilità di ampliamento.

- 4) demolizione senza ricostruzione di edifici superfetativi o bassi edifici accessori in stato di avanzato degrado e non recuperabili.

La dizione *"tipo di intervento massimo consentito"* riportata negli elaborati del Piano significa che oltre all'intervento indicato nella scheda stessa, sono consentiti anche gli interventi di livello inferiore pertanto, ad esempio, là dove è consentita la ristrutturazione di tipo B è anche consentito il restauro ed il risanamento conservativo.

Gli interventi di cui al punto 3) sono subordinati a che:

- nel caso di unità edilizie (Ue) comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che le compongono;
- vengano contestualmente operate le eventuali demolizioni di edifici di proprietà dei richiedenti il titolo autorizzativo e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione.
- l'intervento di cui al punto 3) prevede che le quote degli orizzontamenti esistenti devono, di massima, essere mantenute. E', tuttavia, consentito il recupero del volume

esistente, anche attraverso la formazione di nuovi interpiani, in caso di recupero totale della Ue; sempre in tal caso può essere consentito il recupero dell'ultimo piano attraverso una limitata modifica della quota di imposta della copertura da valutare di volta in volta da parte della C.I.E., finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dell'ultimo piano; in ogni caso l'altezza preesistente non deve essere incrementata più di un metro;

E' comunque sempre ammesso l'allineamento della gronda a quella del fabbricato latistante più alto, nonché la modifica della sagoma e del materiale del tetto, quando ciò serva ad uniformarlo all'assetto architettonico della zona, purché questo avvenga senza aumentare l'altezza preesistente di oltre 1 mt. e non dia luogo ad un numero di piani fuori terra superiore a tre; tale intervento non è ammesso per i fabbricati sottoposti a tutela;

Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei pozzi ad uso potabile, descritte nella cartografia di PRGC, sono vietati gli interventi che comportano aumento del carico antropico. Nell'ambito della fascia di tutela assoluta (mt. 10,00 dal pozzo di captazione) è vietata ogni nuova costruzione.

Con qualsiasi tipo di intervento compreso tra quelli indicati al presente comma, punti 1) e 3), sarà ammesso il ridimensionamento delle bucatore presenti nell'unità edilizia per ricondurle a conformità rispetto alle caratteristiche formali del tessuto edilizio tradizionale.

5) Autorimesse

In tutta la zona la dotazione di autorimesse è ammessa con nuova costruzione solo quando risulti impossibile operare per recupero di immobili esistenti e comunque rispettando posizione e tecnologie costruttive tradizionali e tipiche della zona; non sono comunque ammessi box prefabbricati, in cls a vista o in metallo. Sono escluse dal computo delle quantità edificabili (ferma restando la superficie minima filtrante come prevista all'art. 17 punto 4 delle presenti norme) le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 24,00 di SUL ciascuna, in misura non superiore a due autorimesse per ogni unità abitativa, fermo restando il rispetto delle indicazioni tipologiche di zona.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato: il solaio di copertura delle stesse dovrà essere sistemato interamente a verde con formazione di uno strato di humus naturale di spessore non inferiore a cm. 30, oppure lastricato e accessibile.

Nell'osservanza dell'art. 4 comma 3 delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante. Per gli addossamenti a fabbricati e/o a muri di confine esistenti, valgono i disposti del Codice Civile.

6) Disposizioni particolari

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell'articolo 6 del D.Lgs 114/98 come prescritto dal precedente art. 9.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.
3. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è disciplinato dalla L.R. n° 21 del 06/08/1998 e costituisce intervento qualificato come "ristrutturazione edilizia".
Il recupero funzionale dei rustici è disciplinato dalla L.R. n° 09 del 29/04/2003;
tale recupero , quando attuato nel Centro Storico, è alternativo al "riuso degli edifici rustici" disciplinato dal comma 4, punto 3 del presente articolo.

ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI B1 CONSOLIDATE



B1 Aree consolidate

1) Finalità delle norme

La finalità delle norme relative ai comparti residenziali in argomento é quella di consentire il mantenimento e/o il riutilizzo dell'edificato esistente di edificazione non recente consentendone gli adeguamenti funzionali nell'ambito del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nonché la saturazione di eventuali potenzialità edificatorie non esaurite.

2) Individuazione dei comparti residenziali B

Le tavole di P.R.G.C. n. 2a - 2b e 3a - 3b - 3c, rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000 individuano le aree di cui si tratta.

3) Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse

Nei perimetri come sopra individuati, il P.R.G.C. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e il suo completamento: le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 17 dalle presenti N.T.d'A.

4) Tipi di intervento consentiti

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 bis del Regolamento Edilizio, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 6) sono:

1. conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
2. interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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;

3. interventi di ristrutturazione, dove per ristrutturazione si intendono i seguenti interventi:
 - il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
 - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
 - sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.
4. interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;
5. interventi di nuova costruzione:
 - nuove costruzioni in lotti liberi al 31.12.2006, conformemente al successivo comma 6 "Parametri quantitativi";
 - ampliamento "una tantum" per edifici mono-bifamiliari esistenti al 31/12/2006 anche in deroga ai parametri cui al successivo comma 6) con un incremento di volume pari al 20% del volume esistente per ogni Ua residenziale con un massimo di mc. 210 anche in deroga al RC, fatti salvi i parametri relativi alla D, Dc, Df ; mq 25 di SUL per ciascuna sono sempre consentiti fatto salvo il rispetto dei i parametri relativi alla D, Dc, Df: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di dette potenzialità.
6. cambiamento di destinazioni d'uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi;
7. gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", rivolti 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;
8. recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi del L.R. n° 21 del 06/08/1998;

9. recupero funzionale dei rustici ai sensi della L.R. n° 9 del 29/04/03.

5) - Modi di intervento ammessi

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite i titoli abilitativi all'attività edilizia dettagliatamente catalogati all'art. 8 delle presenti Norme riferiti specificamente alla qualificazione dei singoli interventi edilizi definita in modo puntuale nel Regolamento Edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono subordinati a SUE preventivo: gli ambiti da sottoporre a SUE saranno definiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate in conformità ai disposti dell'art. 32, comma 2, L.R. 56/77 e s.m.i..

In caso di SUE preventivo, cartograficamente individuato nelle tavole di PRGC o conseguente ad intervento di ristrutturazione urbanistica, e qualora detti SUE contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, in alternativa al permesso di costruire, sarà ammessa la realizzazione delle opere previste mediante denuncia di inizio attività.

6) - Parametri quantitativi

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di nuova costruzione di cui al punto 5) del precedente comma 4) sono i seguenti:

If 1,20 mc/mq

Rc 50% (comprendendo la superficie coperta degli edifici già esistenti)

H ml. 7,50

Dc: mt. 5,00;

D: in aderenza o h/2 del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

D: per gli edifici pertinenziali all'interno della tessa proprietà: ml 5,00

Allineamento rispetto alle strade: è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente nel caso di ampliamento; nel caso di nuovo edificio arretramento di mt. 6,00 dalla strada.

n.p.: max 2 per gli edifici di nuova costruzione e ricostruzione.

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ammissibili tramite S.U.E. sono i seguenti:

- recupero fino al totale della quantità edificata preesistente;

- Rc, allineamenti, Dc, D, H, n° p.f.t. da definire nello SUE;

All'interno dello SUE dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standard urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (mq 15 per abitante insediabile): la restante quota della dotazione da prevedere ex art.21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

7) – Autorimesse

Le autorimesse, a norma dell'art. 18, comma 2, lettera f) del Regolamento Edilizio rientrano nel conteggio del volume, se non sono ad uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali.

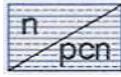
Sono ad uso dei residenti o pertinenziali e, pertanto, escluse dal computo della quantità edificabile le autorimesse fino alla concorrenza di due autorimesse per ogni Ua, fino ad una SUL di mq. 24,00 ciascuna. Tali autorimesse possono essere realizzate anche in deroga al rapporto di copertura. L'altezza interna deve essere contenuta in mt. 2,50 dal piano di spiccato all'intradosso del solaio di copertura.

Nell'osservanza dell'art. 4, comma 3, delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante.

8) - Disposizioni particolari

- sono fatti salvi gli SUE approvati alla data di adozione della presente Variante;
- il recupero dei sottotetti a fini abitativi è disciplinato da quanto disposto dalla L.R. 21/98 ed è applicabile ai soli edifici esistenti alla data dello 06/08/1998;
- il recupero funzionale dei rustici è ammesso secondo le disposizioni della L.R. 29/04/2003 n° 9 e della circolare del P.G.R. n° 5/PET del 9 settembre 2003;
- in conformità a quanto previsto dall'art. 9 delle N.T.d'A. del PRGC la destinazione d'uso commercio al dettaglio è ammessa limitatamente agli esercizi di vicinato.

ART. 20 - ZONE RESIDENZIALI B2 DI COMPLETAMENTO



B2 Aree di completamento – Lotti interstiziali liberi

1) Finalità delle norme

La finalità delle norme relative ai lotti "n" e a lotti "pcn" identificati in cartografia è quella di consentire il completamento dell'edificazione nelle aree di frangia dell'edificato esistente già urbanizzate.

2) Individuazione dei lotti residenziali

Le tavole di P.R.G.C. n. 2a – 2b e 3a – 3b – 3c, rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000 individuano i lotti di cui si tratta.

3) Previsioni di P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse

Nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.C. prevede il completamento dell'edificazione: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate nell'art. 17 delle presenti N.T.d'A.

4) Tipi di intervento consentiti

Con riferimento alla definizione contenuta nell'art. 4 bis del Regolamento Edilizio, che si intende qui integralmente richiamato, il tipo di intervento consentito è:

- nuova costruzione in lotti liberi finalizzati al completamento dell'edificazione cartograficamente individuati nelle tavole del P.R.G.C. con le sigle "n" e/o "pcn";
- conservazione di eventuali immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, che non comportino modifiche della destinazione d'uso;

5) Modi di intervento ammessi

L'intervento di cui al comma precedente sarà attuato con i seguenti modi di intervento:

- permesso di costruire singolo di cui all'art. 8, comma 1, delle presenti norme:
l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio del permesso di costruire alla

stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il concessionario un rapporto di natura contrattuale;

- quando il permesso di costruire è obbligatoriamente sottoposto ai disposti art. 49 L.R. 56/77 e ss.mm.ii. la sigla riportata nel lotto è "pcn".

6) Parametri quantitativi

I parametri quantitativi per gli interventi di cui al punto 1) comma 4) sono i seguenti:

If: 1,20 mc/mq

Rc: 40%

H: ml 7,50;

Dc: mt. 5,00;

D: in aderenza o h/2 del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

n.p.: max 2;

Ds: ml. 6,00;

D: per gli edifici pertinenziali posti all'interno della tessa proprietà: ml 5,00

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di due autorimesse per ogni Ua, fino ad una SUL di mq 24,00 ciascuna.

7) Elenco dei lotti "n" e "pcn" previsti

lotti	Superficie fondiaria mq	Volume edificabile mc	Abitanti teorici (90mc/mq) n°	Note
n° 1	1.495	1.794	20	ricompreso nella fascia di rispetto di pozzo di captazione ad uso potabile – vedi disposizione particolare
n° 2	1.520	1.824	20	-
pcn° 1	1.220	1.464	16	vedi disposizione particolare

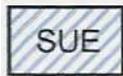
8) Disposizioni particolari per il lotto pcn 1 e per il lotto n. 1

- L'edificazione del lotto pcn 1 è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., che preveda la demolizione dell'esistente muro fronte strada e la cessione gratuita dell'area cartograficamente indicata come parcheggio pubblico in progetto. L'ampliamento della viabilità pubblica e la sistemazione del parcheggio saranno a carico dell'Amministrazione Comunale."
- Il lotto residenziale n. 1 è da intendersi come inedificabile fino alla disattivazione del limitrofo pozzo di captazione ad uso potabile o alla eventuale rideterminazione della relativa fascia di rispetto.

9) Commercio al dettaglio

In conformità a quanto previsto dall'art. 9 delle N.T.d'A. del PRGC la destinazione d'uso commercio al dettaglio è ammessa limitatamente agli esercizi di vicinato.

ART. 21 - ZONE RESIDENZIALI C DI NUOVO IMPIANTO



C Aree di nuovo impianto

1) Finalità delle norme

La finalità delle norme di cui al presente articolo é quella di prevedere una disponibilità di aree di nuova edificazione.

2) Individuazione delle aree

Le tavole del P.R.G.C. n. 2a – 2b e 3a – 3b – 3c, rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000 individuano gli ambiti di nuovo impianto con tratteggio largo in colore azzurro come meglio specificato nella legenda delle tavole.

3) Previsioni del PRGC e destinazioni d'uso ammesse

Per le aree in argomento il PRGC prevede la nuova edificazione nell'ambito delle destinazioni d'uso specificate nell'art. 17 delle presenti norme.

4) Tipi di intervento consentiti

Interventi di nuova costruzione.

5) Modi di intervento ammessi

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite PEC preventivo esteso all'intero perimetro cartograficamente definito.

6) Parametri quantitativi

Si rimanda alla scheda di P.E. allegata alle presenti norme.

7) Standards urbanistici

All'interno dei singoli PEC dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standard urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (15 mq per abitante insediabile) mentre la restante quota della dotazione prevista ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

Nell'ambito delle quantità sopra definite, una superficie non superiore a mq 7 per abitante potrà essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico, disciplinate dalla convenzione del S.U.E..

ART. 22 – ZONE PRODUTTIVE - NORME DI CARATTERE GENERALE

1) Destinazioni d'uso ammesse

- a) attività produttive di carattere industriale e artigianale;
- b) attività espositive, di vendita, di deposito e stoccaggio complementari e integrate all'attività produttiva di carattere industriale e artigianale esercitata sul posto;
- c) attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto comprese le attività commerciali incompatibili con le zone residenziali quali:
- deposito e vendita di materiali per l'edilizia;
 - deposito e vendita di accessori ed impianti necessari alla finitura delle costruzioni;
 - esposizione e vendita di autovetture, motocicli e biciclette;
 - esposizione e vendita di parti accessorie per autovetture;
 - esposizione e vendita di mobili;
 - stoccaggio e vendita di acque minerali o altri materiali ingombranti che, a giudizio della Amministratore Comunale, siano incompatibili con l'ubicazione in comparti residenziali;
- d) funzioni compatibili alle attività sub a) b) c) quali:
- uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;
 - residenza del proprietario o del custode, limitatamente, per ciascun impianto produttivo ad una U.I. della superficie calpestabile (netta interna) non superiore a mq. 150 o a due U.I. della superficie calpestabile non superiore a mq. 110 cadauna (esclusi terrazzi e balconi), ubicate anche in costruzioni isolate.
 - esercizi commerciali al dettaglio nei limiti degli "esercizi di vicinato".
- La superficie di dette unità è compresa nella capacità edificatoria del lotto.

2) Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Al fine del computo dei parcheggi privati si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda un'altezza convenzionale pari a ml. 3,00.

3) Verde privato

Nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie pari almeno al 20% della superficie fondiaria. E' fatto obbligo di realizzare sul confine dell'area con altre destinazioni urbanistiche filari alberati ad alto fusto con funzione di barriera visiva.

4) Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico

E' fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A. Si intendono nel contempo osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 13 delle presenti norme.

5) Viabilità

L'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi.

6) Divieti di insediamento

Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti: la valutazione, sentiti i dovuti pareri tecnici ed eventuali contributi di esperti, competerà al Consiglio Comunale.

7) Isole ecologiche

Gli insediamenti produttivi di nuova realizzazione, o i PEC, dovranno realizzare al loro interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia.

ART. 23 - ZONE PRODUTTIVE D1 DI NUOVO IMPIANTO



D1 Aree produttive di nuovo impianto con S.U.E. obbligatorio

1) Destinazioni d'uso

Tutte quelle ammesse al 1° comma art. 22 delle presenti norme. E' consentita l'apertura di un esercizio commerciale di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq) così come definito dall'art. 4, comma 1, lett. d) del D.Lgs 114/98.

2) Individuazione delle zone produttive D1

Le tavole di PRG n. 2a – 2b e 3a – 3b – 3c, rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000, individuano le aree catalogate come zone D1, evidenziate graficamente come indicato in epigrafe.

Le stesse aree sono evidenziate nelle schede allegate alle presenti norme ove sono riportati i parametri edilizi.

3) Tipi di intervento

Nuova costruzione.

4) Modo di intervento

SUE esteso all'intera area perimetrata in cartografia e come previsto dalle allegate schede di P.E.

5) Indici urbanistici

Previsti dalle schede dei P.E. alle quali si rimanda

6) Standard urbanistici

I SUE devono localizzare al loro interno la quota di aree da destinare a standards urbanistici in misura pari alla quota prevista dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. ovvero pari al 20% della superficie territoriale.

7) Viabilità

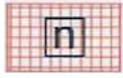
Non costituiscono variante al PRGC le modifiche apportate al tracciato della viabilità di servizio o di accesso alle aree produttive, cartograficamente individuate dalle tavole del presente Piano, quando meglio precisate in sede di formazione del SUE o di progettazione esecutiva della viabilità stessa.

8) Inserimento ambientale delle nuove costruzioni

Per le aree di nuovo impianto, anche nel caso di aree riconfermate e non ancora attuate, è necessario applicare la disposizione che segue:

“In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione 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 – anche di alto fusto – ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento nonché di contenimento dell’impatto acustico. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell’ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.”.

ART. 24 - ZONE PRODUTTIVE D2 ESISTENTI E DA COMPLETARE



D2 Aree produttive esistenti e di completamento

1) Destinazioni d'uso

Tutte quelle ammesse al 1° comma dell'art. 22 delle presenti norme. E' consentita l'apertura di un esercizio commerciale di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq) così come definito dall'art. 4, comma 1,lett. d) del D.Lgs 114/98.

2) Individuazione delle zone produttive D2

Le tavole di PRGC n. 2a – 2b e 3a – 3b – 3c, rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000, individuano le aree catalogate come zone D2, , evidenziate graficamente con tratteggio incrociato rosso ortogonale, come meglio specificato nella legenda delle tavole stesse.

3) Tipi di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4/bis del Regolamento Edilizio che si intende qui integralmente richiamato, i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di risanamento conservativo 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 esso compatibili;
- 3) Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:
 - a) ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;

- b) ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
 - c) sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, anche diverso edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.
- 4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;
- 5) interventi di nuova costruzione:
- in aree a potenzialità edificatoria non esaurita, finalizzati al completamento dell'edificazione;
 - ampliamento "una tantum" per unità produttive esistenti al 31/12/2006 anche in deroga ai parametri d'edificabilità di cui al successivo comma 5 con un incremento di SUL pari al 20% della SUL esistente e con un raggiungimento del Rc massimo fino a 0,60 del lotto fondiario. E' necessario rispettare sempre i parametri relativi alla D, Dc, Ds: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di dette potenzialità;
- 6) cambiamento di destinazione d'uso comprese tra quelle compatibili in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.

4) Modi di intervento ammessi

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite i titoli abilitativi all'attività edilizia dettagliatamente espressi all'art. 8 delle presenti norme riferiti specificamente alla qualificazione dei singoli interventi edilizi definita in modo puntuale al precedente art. 4, comma 11. In caso di necessità di reperimento di standard urbanistici, di cui al successivo comma 6), sarà necessario il ricorso al permesso di costruire ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

5) Indici urbanistici

Uf	0,50 mq/mq
Rc	0,50 mq/mq
Dc	½ h fabbricato con un minimo di mt. 7,50
Ds	6,00 mt all'interno dei centri abitati; pari alle asce di rispetto all'esterno del centro abitato
H	10 mt. misurati all'intradosso delle travi di copertura e fatte salve le strutture tecnologiche
D	½ h fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00

6) Standards urbanistici

Per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e per gli ampliamenti eccedenti i 100 mq. di SUL dovrà essere reperita una dotazione minima di aree per standards urbanistici da destinare a parcheggi pubblici o a verde privato con funzione di mitigazione visiva e sonora pari al 10% della superficie fondiaria della porzione di lotto asservito dall'intervento. Tale dotazione potrà essere reperita nella superficie fondiaria del lotto o, a discrezione della Amministrazione Comunale, monetizzata nella misura massima del 50% al fine di conseguire la dotazione minima di aree per standard urbanistici prevista dal P.R.G.C..

In caso di reperimento diretto sul lotto, le aree da adibirsi a standard urbanistici dovranno essere destinate a parcheggio pubblico e a verde pubblico:

- dovranno essere ubicate esternamente alla porzione di lotto destinato all'impianto produttivo;
- dovranno essere separate da questo da una recinzione;
- dovranno essere liberamente e facilmente fruibili.

Ai fini del conseguimento della dotazione di standards urbanistici è ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico totale o parziale delle aree di cui sopra disciplinato da convenzione.

Non è consentita la monetizzazione di aree specificamente destinate a parcheggi pubblici ai sensi di quanto precisato dalla L.R. 56/77 e ss.mm.ii. art. 21, comma 1, p.to 2 ove è stabilita una dotazione complessiva a standard pari al 10% della superficie fondiaria.

7) Parcheggi privati, verde privato, viabilità, prescrizioni e cautele idrogeologiche, divieti di insediamento

Sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 22 delle presenti norme commi 2, 3, 4, 5 e 6.

8) Individuazione impianti esistenti:

Si riporta di seguito l'elenco delle aree a destinazione produttiva non espressamente sottoposte a SUE: per i casi di SUE, vigente o previsto, si rimanda alle specifiche schede di SUE allegate alle presenti norme.

n° impianto	Superficie fondiaria mq	Superficie edificabile massima mq	NOTE
1	23.447	11.724	Ditta Ramaplast (***)
2	10.088	5.044	
3	8.209	4.105	
4	4.091	2.045	
5	2.804	1.402	
6	23.246	11.623	
7	1.191	596	
8	11.354	5.677	
9	10.974	5.487	
10	3.676	1.838	
11	18.485	9.242	
12	26.957	13.478	
13	1.855	927	
14	1.662	831	
15	25.910	12.955	area ricompresa in fascia di rispetto di pozzo di captazione risorse idropotabili (**)
16	8.604	-	come da PEC
17	65.081	-	come da PEC
18	18.787	9.393	
19	2.893	1.446	
20	8.924	4.462	
21	121.607	60.803	
22	6.158	3.079	
23	4.240	2.120	
TOTALE	406.003		

* L'esaurimento degli indici e l'ampliamento "una tantum" sono ammessi soltanto se le aree produttive e/o gli impianti produttivi ricadono in una classe utilizzabile a fini urbanistici nella carta di sintesi geologica e qualora il complesso delle norme idro-geologiche relative all'area lo consenta.

** Per gli edifici ricadenti nella fascia di rispetto del pozzo ad uso potabile, descritta nella cartografia di PRGC, sono vietati gli interventi che comportano aumento del carico antropico. Nell'ambito della fascia di tutela assoluta (mt. 10,00 dal pozzo di captazione) è vietata ogni nuova costruzione.

*** L'impianto esistente della Ditta Ramaplast è tollerato sino ad esaurimento del ciclo produttivo in corso. E' prescritta la connessione con la rete fognaria di Alzano Scrivia non appena sia possibile superare le attuali difficoltà. In assenza è obbligatorio che ogni intervento edilizio sia subordinato all'ottenimento dei pareri degli Enti gestori del ciclo delle acque dell'Arpa per quanto in competenza. Tutte le vigenti norme in materia ambientale devono essere rispettate. Alla cessazione dell'attività produttiva l'area dovrà essere ricondotta alla condizione agricola ad onere e spesa della proprietà.

9) Disposizioni particolari

- Per eventuali edifici residenziali esistenti nelle zone produttive D2 è ammesso l'ampliamento del 20% delle quantità edilizie residenziali esistenti allo 31/12/2006.
- Le aree libere attorno agli edifici produttivi esistenti devono essere, compatibilmente con le esigenze di spazio delle varie unità produttive, piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di Piano con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, sia con funzioni di mitigazione acustica e di protezione antinquinamento nonché di contenimento dell'impatto acustico.

ART. 25 – ZONA COMMERCIALE D3



D3 Aree commerciali

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni commerciali al dettaglio, nei limiti previsti dall'art. 9 delle presenti norme consentite dalla Tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo per le localizzazioni L1.

2) Individuazione della zona D3

Le tavole di P.R.G. n. 2a – 2b e 3a – 3b – 3c, rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000, individuano la zona commerciale D3, evidenziate graficamente con retino rosso a celle esagonali, come meglio specificato nella legenda delle tavole stesse.

3) Tipi di intervento consentiti

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4/bis del Regolamento Edilizio che si intende qui integralmente richiamato, i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di risanamento conservativo 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 esso compatibili;
- 3) sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:
 - a) il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;

- b) ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
 - c) sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, edificio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.
- 4) interventi di nuova costruzione
- a) per edifici residenziali monofamigliari e bifamigliari esistenti: ampliamento compreso nel 20% del volume attuale e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Dc 5,00 mt
 - Ds 10,00 mt
 - D $\frac{1}{2}$ H fabbricato con un minimo di mt. 10,00
 - H esistente
 - b) per edifici artigianali e commerciali al dettaglio l'attuale consistenza può essere aumentata sino al raggiungimento del rapporto di copertura pari al 50% della superficie fondiaria e con Uf che non superi 0,50 mq/mq. Gli altri parametri (Dc, Ds, D, H) come al precedente punto a);
 - c) all'interno dei parametri e degli indici di cui ai precedenti commi, può essere realizzata un'U.I., per ogni unità commerciale esistente alla data del 31.12.2006, al servizio esclusivo del custode o del proprietario dell'immobile, della superficie massima calpestabile (netta interna) di mq. 150, esclusi terrazzi e balconi;
- 5) cambiamento di destinazione d'uso comprese tra quelle compatibili in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.

4) Modi di intervento ammessi

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite i titoli abilitativi all'attività edilizia dettagliatamente espressi all'art. 8 delle presenti norme riferiti specificamente alla qualificazione dei singoli interventi edilizi definita in modo puntuale dall' art. 4 bis del Regolamento Edilizio.

5) Standard urbanistici

La dotazione minima di aree per standard urbanistici è pari a quella prevista dall'art. 21 comma 1, punto 3 e comma 2 L.R. 56/77 e ss.mm.ii., come modificati dalla L.R. sul commercio

6) Disposizioni in materia di commercio

Si richiamano i contenuti delle norme e dei criteri approvati dal Comune di Castelnuovo Scrivia con delibera C.C. n° 42 del 29.06.2007 e ripresi nell'art. 9 delle presenti norme.

7) Individuazione degli impianti esistenti

Si riporta di seguito la superficie dell'area commerciale "L1" espressamente individuata in sede di adeguamento alle disposizioni relative al commercio:

n° impianto	Superficie fondiaria mq	Superficie edificabile massima mq	NOTE
1	19.773	Esistente	v. comma 3 presente art.

La suddetta area ricade entro la fascia di rispetto di un pozzo di captazione: essa è inedificabile fino alla eventuale disattivazione del limitrofo pozzo o fino alla rideterminazione della fascia di rispetto, che deve, comunque, escludere la nuova costruzione nella zona di tutela assoluta.

ART. 25/BIS – ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE



Attrezzature sportive private

Finalità e disposizioni

L'impianto disciplinato dal presente articolo è destinato ad usi sportivi e ricreativi.

E' consentito il riuso degli edifici esistenti tramite interventi manutentivi e/o di ristrutturazione.

Sono inoltre consentiti ampliamenti nel limite dei seguenti indici:

- Rc - rapporto di copertura max.: 0,30;
- dc - distanza dai confini: mt. 5,00;
- df - distanza da fabbricati: mt. 10,00;
- ds - distanza dalle strade: secondo le indicazioni cartografiche
- h. max mt. 6,00;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate.

ART. 26 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI



Impianti di distribuzione carburanti

Finalità e disposizioni

I distributori di carburante sono ammessi:

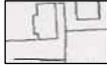
- nelle aree appositamente individuate in cartografia;
- nelle aree produttive e commerciali contrassegnate con la lettera D;
- sul suolo pubblico;

L'area di pertinenza del distributore dovrà rispettare il Rc del 50%.

La restante area dovrà essere opportunamente sistemata prevedendo anche spazi a verde.

La distanza da confini dovrà essere pari a mt. 5,00. La distanza dagli edifici dovrà essere pari a mt. 10,00.

ART. 27 - AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE (E)



E Aree agricole

1) Finalità della norma

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 modificato ed integrato dal DPR 27 dicembre 2002, n. 302, ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della l.r. 56/77.

Nelle aree agricole gli interventi a carattere edilizio sono disciplinati dalle disposizioni che seguono.

2) Nuove edificazioni

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

- imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all' allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) e l'attività di allevamento equino con i relativi maneggi, ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 sono considerate a tutti gli effetti attività imprenditoriali agricole quando i

redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i.

Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti:

- gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc.);
- consorzi, associazioni o società di persone o di capitali formate da agricoltori ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77.

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

a) Abitazioni a 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. 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 é determinata in un massimo di 2 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 permesso di costruire é 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 di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale é determinata in due piani f.t. (7,00 ml) mentre la distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure secondo i disposti dell'art. 15, comma 4, delle presenti norme in caso di edificazione all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo al paragrafo 6). E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante.

Per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, ecc.

I fabbricati a servizio dell'attività agricola sono ammessi nel limite di 300 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, al lordo delle superfici a destinazione analoga, esistenti al 31/12/2006: dimensioni superiori dovranno essere giustificate tramite un dettagliato piano di sviluppo dell'azienda agricola che dimostri la necessità di una maggior superficie da approvare da parte della Commissione Comunale per l'agricoltura. I fabbricati non dovranno avere altezza superiore a mt 7,00, fatte salve le strutture tecnologiche, le quali potranno avere altezze maggiori dettate da specifiche e comprovate esigenze tecniche.

La nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini metri 5,00 e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 150 mt. dagli edifici residenziali esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato residenziale esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

E' ammesso, per i soggetti di cui alle lettere b) e c), terzo comma art. 25 L.R. n° 56/77, un ampliamento "una tantum" di mq 100 di nuova costruzione di fabbricati al servizio dell'azienda agricola, senza la verifica degli indici suddetti; l'ampliamento è inteso come funzionale nel senso che è ammessa l'edificazione in corpi separati, secondo le esigenze aziendali, purché in prossimità degli edifici ad analoga destinazione, esistenti nel nucleo aziendale.

Qualora siano comprovate le esigenze di custodia, il fabbricato di servizio potrà essere dotato, senza necessità di stipulare un atto di vincolo dei terreni ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77, di un appartamento per il custode di entità non superiore a 150 mq. di superficie netta calpestabile e di relativa autorimessa.

Esclusivamente per le attività di allevamento di animali da cortile (avicola, ecc.) e di animali di piccola taglia (cinotecnica, ecc.), in considerazione del fatto che tali attività sono indipendenti dalla superficie dell'azienda agricola, è consentita la realizzazione di fabbricati ad esclusivo servizio dell'attività medesima, aventi altezza massima di mt. 3,00 e

superficie coperta non superiore al 30% della superficie del lotto di proprietà, al lordo di eventuali altri fabbricati già esistenti.

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 Comune di un atto d'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 (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo e non necessario per la costruzione dell'alloggio del custode qualora siano comprovate le esigenze di custodia e l'alloggio sia realizzato all'interno del fabbricato di servizio);
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente il titolo abilitativo 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 3).

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 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.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricati al 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 ed 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) 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 disciplinate all'art 17 comma 1.delle presenti N.T.A., 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 all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della l.r. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente 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 é richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla l.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso é consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, l.r. 56/77 e s.m. 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 la 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 individuati secondo le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale:

- **opere interne;**
- **manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **restauro e risanamento conservativo;**
- **ristrutturazione edilizia:** comportante anche modesti ampliamenti: alle unità abitative residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari è consentito, per una sola volta nel

periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di Su pari al 20% della Su residenziale esistente al 31/12/2006 con un massimo di mq 50,00; mq 25,00 per ogni unità abitativa residenziale sono comunque consentiti;

- **riedificazione:** l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su 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 contestualmente demolito;
- **recupero volumi non residenziali esistenti:** si intendono tali le superfici utili esistenti realizzate anteriormente al 01/09/1967, delimitate da tamponamenti o aperte, individuate a catasto terreni o edilizio urbano alla data del 01/01/2002 ed utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato. Detti volumi devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o essere in possesso dei servizi in forma diretta ed autonoma nei termini previsti dalle normative di settore. Il recupero sarà soggetto a permesso di costruire e comporterà la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, relativamente alla volumetria resa abitativa, ed al contributo commisurato al costo di costruzione determinato applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte. Dovranno essere, altresì reperiti gli spazi a parcheggio privato ai sensi, e nelle quantità previste, dalla L. 122/89, e a parcheggio pubblico ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. . Sarà facoltà del Comune ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico, ai valori stabiliti per le aree residenziali, purché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo. Dovrà essere prodotta relazione geologico-tecnica ai sensi del DM. 11/03/88 che attesti anche l'idoneità dell'area rispetto al rischio idrogeologico ed idraulico come individuato nel PRGC del Comune;
- **recupero a fini abitativi dei sottotetti,** disciplinati dalla l.r. 6 agosto 1988, n. 21;
- **recupero funzionale dei rustici,** disciplinato dalla L.R. 29 Aprile 2003 n° 9;
- **sopraelevazione:** l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70;

- **ampliamento:** per le abitazioni dei soggetti legittimati di cui al precedente paragrafo 1) tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della l.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di proprietà del soggetto richiedente lo consente; 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 é disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione residenziale o compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente articolo .17 comma 1 l'ampliamento sarà consentito esclusivamente per gli edifici mono e bifamiliari fino al raggiungimento di un incremento massimo pari al 20% del volume preesistente con un tetto di mc. 150,00; mq 25 per ciascuna unità abitativa (Ua) sono comunque consentiti. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni unità abitativa (UA), 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 degli stessi. 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 comma 6) del presente articolo. E' 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. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

4) Depositi attrezzi o simili

Nelle aree agricole è ammessa, previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile e mediante concessione onerosa, la realizzazione di piccoli fabbricati nel rispetto dei parametri seguenti.

I proprietari di almeno 10.000 mq di terreno coltivato, non facenti parte di un'azienda agricola già dotata delle strutture edilizie relative, potranno costruire piccoli e bassi fabbricati, rispettivamente di superficie coperta non superiore a mq 20, di cui i due terzi formanti locale chiuso, ed un terzo costituito da portichetto aperto su tre lati.

L'altezza in gronda non dovrà superare 2,25 mt; il tetto dovrà essere in cotto a due falde, il pavimento in battuto di cemento o mattoni.

I fabbricati di cui trattasi dovranno sorgere a non meno di 5,00 m dai confini ed essere utilizzati per ricovero attrezzi e preparazione di fertilizzanti, anticrittogamici, ecc.

5) Autorimesse

E' ammessa la costruzione di autorimesse al servizio dell'abitazione.

Le autorimesse rientrano nel conteggio del volume, se non sono ad uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali.

Sono ad uso esclusivo dei residenti o pertinenziali, e pertanto escluse dal computo della quantità edificabile, le autorimesse fino alla concorrenza di due autorimesse per ogni Ua, fino ad una SUL di mq. 24,00 ciascuna. L'altezza massima consentita, computata secondo il Regolamento Edilizio, è di mt. 2,60. Per le caratteristiche costruttive si rimanda al successivo paragrafo 7.

6) Recinzioni

Si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio approvato dal Comune di Castelnuovo Scrivia.

In particolare si richiamano i disposti dell'articolo 26, punti 4 e seguenti del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs n° 285 del 30/04/92 e s.m.i.. E' fatto obbligo l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree successivamente definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso della acque in caso di piena.

7) Caratteri degli edifici da tutelare nei progetti di recupero, di ampliamento o di nuova progettazione

- composizione dei volumi semplici, con manica di larghezza limitata e con disegno dei prospetti che richiami le architetture rurali della zona;
- copertura a due o quattro falde, preferibilmente con struttura il legno, manto di copertura preferibilmente in coppo tradizionale, con inclinazioni non accentuate (circa 30 gradi);

- serramenti esterni con sistema di oscuramento a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo;
- tinteggiature con colori tipici della zona.

8) Edifici individuati come testimonianza "Storico-ambientale"

Le tavole n. 2a – 2b e 3a – 3b – 3c, rispettivamente in scala 1:5000 e 1: 2000, individuano una serie di cascine e fabbricati ricadenti in area agricola da tutelare in quanto "testimonianze storico-ambientali".

Tali costruzioni sono individuate cartograficamente con una stella, come meglio evidenziato nella legenda delle tavole stesse.

Gli interventi riguardanti tali edifici sono limitati alle opere interne, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

ART. 27/BIS - AREE AGRICOLE SPECIALI

1) Finalità della norma

La finalità della norma riguarda il mantenimento della destinazione agricola in alcune aree finalizzate a future scelte urbanistiche del comune.

2) Individuazione degli ambiti

Le tavole nn. 2a – 2b in scala 1: 5.000 e nn. 3a – 3b – 3c in scala 1: 2.000 riportano gli ambiti speciali di cui si tratta.

3) Previsioni del P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse

Per le aree in argomento il P.R.G.C. prevede la conservazione dello stato di natura e vieta l'edificazione.

ART. 28 – AREE NON EDIFICABILI E NON COMPUTABILI AI FINI DELL'EDIFICAZIONE

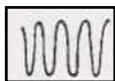


Aree non edificabili e con superficie non computabile ai fini della densità per l'edificazione (APT)

Si tratta di aree, di superficie assai limitata, che sono state oggetto di specifica convenzione fra la proprietà e l'Amministrazione Comunale.

Tali aree sono inedificabili e la superficie delle stesse non è computabile ai fini dell'edificazione.

**ART. 29 – SPAZI ED EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO DA ASSOGGETTARE A
SERVITU' DI USO VEICOLARE E PEDONALE**



Spazi ed edifici pubblici e privati di uso pubblico da assoggettare a servitù di uso veicolare e pedonale

Si tratta anche in questo caso di aree, di limitatissima superficie, oggetto di specifica convenzione fra la proprietà e l'Amministrazione Comunale.

Tali aree sono assoggettate a servitù di passaggio ad uso pedonale e veicolare e sono pertanto inedificabili.

ART. 30 - AREE PER IMPIANTI TECNICI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

1) Finalità della norma

La norma riguarda il mantenimento e la realizzazione di aree ed impianti tecnologici comunali e sovracomunali definibili opere di urbanizzazione indotta di cui all'art. 51.3 della l.r. 56/77 e s.m.i., quali: centrale di trasformazione elettrica, impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, impianti relativi alle opere di metanizzazione, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.

2) Tipi di intervento ammessi

- nuova costruzione;
- per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti ed attrezzature.

3) Modi di intervento ammessi

Permesso di costruire.

4) Disposizioni particolari

In dette aree sono ammessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti o nuove costruzioni nell'osservanza delle normative di settore vigenti, ferme restando le distanze dai confini di proprietà, pari ad almeno mt. 10,00, e la distanza dalle strade pari a mt. 6,00 all'interno dell'abitato e, all'esterno del centro abitato, alle fasce di rispetto stradale cartograficamente previste. L'altezza massima dei fabbricati sarà pari a mt. 10,00, fatte salve eventuali strutture tecnologiche adeguatamente motivate e valutate dalla CIE.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 31 – PREVISIONE DEL PIANO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA (PTP)

1) Generalità

Il PTP individua il Comune di Castelnuovo Scrivia nell'ambito a vocazione omogenea n. 9a "La spina produttiva della Valle Scrivia".

La cartografia individua, altresì, i margini della configurazione urbana, gli ingressi urbani all'abitato, le zone di interesse archeologico, l'impianto di trattamento delle acque reflue, la centrale di trasformazione dell'energia elettrica.

2) Margine della configurazione urbana

Il PTP ha individuato il limite tra il territorio urbanizzato e urbanizzando e il territorio destinato agli usi agricoli.

Tenendo conto degli obiettivi del PTP, la presente Variante ha verificato il margine di configurazione urbana proposto dal PTP, avendo riguardo sia alle aree già pianificate che a quelle previste dalla presente Variante e ha completato i suddetti margini.

3) Ingressi urbani

Il PTP definisce "Ingressi Urbani" i luoghi deputati a svolgere la funzione di "porta" della città: l'obiettivo è quello di restituire identità alla città ricreando l'effetto di "porta".

I nuovi interventi, a permesso di costruire singolo o nell'ambito di SUE previsti, dovranno essere progettati con le finalità sopra descritte sia per quanto riguarda gli aspetti architettonici che per quanto riguarda gli aspetti ambientali: in particolare si prescrive l'utilizzo del verde e/o di cortine arboree per caratterizzare il luogo deputato a fornire l'immagine d'ingresso nel territorio Comunale.

4) Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette e aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale

L'asta fluviale del Torrente Scrivia è individuata quale ambito di elevata qualità paesistico – ambientale, soggetta ad approfondimento di competenza provinciale.

5) Zone di interesse archeologico

Il PTP individua alcuni percorsi di interesse archeologico (reticolo della centuriazione romana), puntualmente recepite dalla cartografia di PRGC. Tali percorsi devono essere rigorosamente mantenuti ove percepibili sul terreno. Le modifiche degli stessi, o qualsiasi opera di trasformazione del suolo dovrà essere sottoposta alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte per il parere di competenza.

6) Servizi di area vasta: centrale di trasformazione dell'energia elettrica

Il PRGC individua la centrale di trasformazione elettrica esistente, segnalata anche dal P.T.P..

7) Servizi ambientali: impianti di trattamento delle acque reflue

Il PRGC individua l' impianto di trattamento delle acque reflue segnalato anche dal P.T.P.

ART. 32 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Il P.R.G.C. individua nelle tavole 2a – 2b in scala 1 : 5.000 e nelle tavole 3a – 3b – 3c in scala 1: 2.000, gli assi centuriati di età romana e le aree a rischio archeologico.

1) Paesaggio centuriato

Il paesaggio centuriato, ampiamente conservato in tutto il territorio comunale all'interno di forme di viabilità rurale e secondaria, evidenziato in colore ocra nella cartografia di Piano, si configura di elevato interesse culturale per la conservazione di elementi di paesaggio storico – archeologico ed è definito e tutelato all'interno dello strumento urbanistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 m) e della Legge 9 gennaio 2006, n. 14, artt. 4 e 6, comma C, fino all'adeguamento dei piani paesaggistici.

Per gli assi viari che ricalcano il reticolato centuriato o il tracciato di antiche strade di età romana o medievale (identificate nelle planimetrie) è prevista una fascia di rispetto di mt. 50 per lato dall'asse stradale, mentre va definita e tutelata nella sua complessità la porzione di territorio comunale che conserva ancora nella viabilità rurale e secondaria le tracce delle partizioni fondiarie di età romana (centuriazione), compresa tra gli assi individuati. Gli interventi che non si limitano a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi ma modificano in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio, il reticolato della viabilità rurale e secondaria o lo stato attuale del sottosuolo, devono essere sottoposti per il parere di competenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte; il parere e le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dai comuni prima del rilascio della concessione. In queste aree deve essere esclusa la coltivazione di nuove cave mentre, per quelle esistenti, eventuali ampliamenti e rimesse in pristino devono essere sottoposti per il parere di competenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

2) Aree a rischio archeologico

Le aree con accertate presenze archeologiche, anche se non ancora sottoposte a vincolo ex Decreto Legislativo 42/2004, art. 13 e art. 45 per incompletezza dei dati documentati o perché ancora in corso di accertamento, sono da considerarsi complessi le cui trasformazioni possono comportare elementi di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

In queste aree, individuate come "aree a rischio archeologico" ed evidenziate in colore ocra nella cartografia del Piano, gli interventi che modificano porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio della concessione da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche. Queste aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni in funzione della maggiore o minore probabilità di rinvenimenti.

ART. 33 - PERTINENZE

1) Finalità ed indici

Le pertinenze sono consentite nelle zone residenziali del territorio comunale, nel rispetto delle norme che disciplinano le singole zone e nell'osservanza dei seguenti disposti:

- opere che escludono realizzazioni di SUL quali campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno, recinzioni, tettoie aperte da almeno tre lati nel limite di mq. 30, piscine, ecc.. Ad esse si applicano i disposti del Codice Civile;
- opere che configurano realizzazioni di SUL quali depositi attrezzi, legnaie, ripostigli, ecc. con esclusione delle autorimesse (già normate).

I parametri di riferimento risultano i seguenti:

- SUL non eccedente il 10% del fabbricato principale con un minimo comunque consentito di 25 mq.;
- H non superiore a mt. 2,60;
- dc, df e ds come previste dalla zona di appartenenza e con le deroghe consentite dall'art. 4 delle presenti norme.

ART. 34 – ABBAINI

Nelle aree residenziali del Centro Storico, B1 consolidate, B2 di completamento è consentita la realizzazione di abbaini, esclusi dal computo del volume, purché realizzati con le seguenti caratteristiche:

- arretrati rispetto al filo esterno del muro perimetrale di almeno m. 1,00;
- larghezza non superiore a m.1,50;
- altezza massima del colmo del tetto dell'abbaino rispetto all'estradosso del tetto non superiore a m. 1,30;
- in muratura intonacata, con tetto a due falde, manto di copertura in coppi o uguale al manto di copertura dell'edificio principale.

Ferme restando le disposizioni di cui sopra, per quanto concerne le caratteristiche costruttive degli abbaini da realizzarsi negli immobili ricadenti nel centro storico si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Per quanto concerne invece le caratteristiche costruttive degli abbaini da realizzarsi negli immobili ricadenti nelle aree B, i materiali, i colori e le forme degli stessi non dovranno essere in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'immobile di cui fanno parte.

ART. 34/BIS – COPERTURA DEI LASTRICI SOLARI

“Nelle aree del Centro Storico, nelle aree B1 consolidate e nelle aree B2 di completamento, è consentito realizzare coperture dei terrazzi, esistenti alla data del 31.12.2006, purché siano rispettate le norme vigenti in materia di distanza dalle pareti finestrate, distanza dai fabbricati circostanti e distanza dai confini o, in alternativa, sia presentato un atto di assenso da parte del confinante.

Dette coperture devono avere le seguenti caratteristiche:

a) aree del Centro Storico

- le coperture devono presentare forme semplici ed attingere gli elementi tipologici dalla tradizione locale in aderenza alle prescrizioni generali fornite dal Regolamento Edilizio per le aree del Centro Storico;
- il tetto deve essere ad una o due falde con orditura lignea e manto di copertura in coppi, la struttura portante verticale deve essere in legno o in muratura intonacata;
- l'altezza massima misurata dal pavimento del terrazzo al colmo, non deve essere superiore a mt. 4.50;
- il filo superiore della copertura non deve superare l'altezza massima dell'edificio latistante più alto;
- la copertura dei terrazzi non può essere realizzata negli edifici vincolati e negli edifici per i quali è prevista la manutenzione di tipo A;
- ogni singolo progetto sarà valutato dalla Commissione Edilizia a suo insindacabile giudizio.

b) aree B

- le coperture devono presentare forme semplici ed armonizzate con l'edificio di cui fanno parte;
- il tetto deve essere ad una o più falde con manto di copertura uguale a quello dell'edificio principale oppure, nel caso in cui il terrazzo copra l'intero edificio, uguale a quello degli edifici latistanti. La struttura portante verticale deve essere in legno, metallo o muratura ed essere armonizzata con le caratteristiche della facciata;
- l'altezza massima misurata dal pavimento del terrazzo al colmo, non deve essere superiore a mt. 4.50;
- il filo superiore della copertura non deve superare l'altezza massima consentita nella zona;

- ogni singolo progetto sarà valutato dalla Commissione Edilizia a suo insindacabile giudizio.

ART. 35 - OPERE IN AREE CONTIGUE A STRADE PROVINCIALI

1) Prescrizioni

Le opere in epigrafe sono subordinate al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Provinciale per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Tali accessi non possono essere autorizzati dal Comune, bensì dalla Provincia, per i tratti in cui le strade provinciali attraversano il territorio del Comune nelle zone esterne alle perimetrazioni degli abitati.

Detti accessi devono osservare i disposti dell'art. 28 L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 36 – EDIFICI E MANUFATTI SOGGETTI A SALVAGUARDIA

Gli edifici ed i manufatti di seguito indicati, compaiono solo in parte negli elaborati grafici del Piano causa l'oggettiva difficoltà ad evidenziarli in maniera corretta.

Si tratta di edifici e manufatti da salvaguardare, per i quali gli unici interventi ammissibili sono il restauro ed il risanamento conservativo.

1) Immobili vincolati ai sensi del D.lgs 22.01.2004 N. 42

- Resti della Chiesa parrocchiale dei SS Pietro e Paolo:
Proprietà Ente Religioso;
- Resti delle mura di cinta:
Proprietà del Comune di Castelnuovo Scriveria;
- Resti del Castello dei Bandello e Torriani (ex palazzo Comunale)
Proprietà del Comune di Castelnuovo Scriveria;
- Casa in Via Mazzini n. 8:
Proprietà Valdata Carolina e Petazzi Giuseppe o suoi aventi causa;
- Casa in Piazzale Vittorio Veneto
Proprietà sig.ri Goggi o loro aventi causa;
- Casa in Via Fornasari n. 3:
Proprietà Stella Pietro o suoi aventi causa;
- Casa in Via Marguati n. 14:
ex proprietà Bensi Angelo e Pietro;
- Casa in Via Mazzini n. 10:
Proprietà Gatti Carlo;

2) Immobili o parti di essi vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77

- Palazzo Centurione in Via Garibaldi:
Proprietà del Comune di Castelnuovo Scriveria;
- Opera Pia Balduzzi in Piazza Vittorio Veneto:
Proprietà del Comune di Castelnuovo Scriveria;
- Chiesa e Collegio di Sant'Ignazio in Via Roma, Flavio Torti e Piazza Vittorio Veneto:
Proprietà del Comune di Castelnuovo Scriveria;
- Chiesa di San Rocco in Via Dante:
Proprietà Confraternita di San Desiderio;
- Chiesa Madonna delle grazie in strada per Casei Gerola:
Proprietà della Diocesi di Tortona;

- tutte le altre chiese costruite prima del 1960 ossia, a mero titolo di esempio, le Chiese di San Damiano, San Domenico, San Carlo, della Croce di San Giacomo presso ex asilo, della Madonna di Pompei presso ex Istituto Don Orione, ecc
- tutte le chiesette campestri, quali, a titolo di esempio, la Chiesa di San Bovo alla Cavigiola, di proprietà della famiglia Lasagna Guidobono Cavalchini, la Chiesa della Madonna Assunta alla Maretta di Ova, di proprietà della famiglia Castellotti, la Chiesa di San Giovanni Battista di Ova, di proprietà della Diocesi di Tortona (ex proprietà del marchese Negrone), ecc.;
- Via Lud. Costa n. 28 - finestra medioevale:
ex Proprietà vedova Giglio;
- Piazza Vittorio Veneto angolo Via de Agostini - torretta attribuita ai Bandello:
proprietà Stringa Tommaso;
- Via Milano n. 10 - finestra murata visibile da Via Gattinara:
proprietà sconosciuta;
- Via Matteotti n. 59 - due finestre e ballatoio:
Proprietà famiglie Angeleri – Sacco;
- Via Torino - finestra murata:
proprietà famiglia Gavio;
- Piazza delle Scuderie - porta ogivale esterna murata:
proprietà Basiglio Pietro;
- Via Bersani n. 11- finestra:
proprietà Burroni Remo;
- cortile interno casa Lavezzari - colonna in mattoni con capitello:
nell'androne dipinto raffigurante la Madonna del castello, opera di Luigi Pintor; In fondo al cortile, su via Borghi, torretta in stile medioevale risalente all'Ottocento;
- Via Zerba n. 40 (nel cortile)- finestra ed affresco:
proprietà sconosciuta;
- casa in Via Zerba n. 30: resti delle mura in sassi e mattoni alternati della chiesa dei Servi di Maria e tracce dell'antico sagrato:
proprietà famiglia Zerba;
- Via Francesco Monza n. 12 - finestra medioevale:
proprietà Cairo Maria;
- Via Milazzo - finestre medioevali, portico interno e strutture di riporto:
proprietà famiglia Piccinini;

- Via Dante n. 77 - torretta residua dell'antica porta Molina con interni, terrazzo e finestre ogivali:

proprietà famiglia Quattrocchio;

3) Cascinali storici e/o antichi vincolati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77

- Cade', lungo la strada per Viguzzolo – struttura, presenza di reperti archeologici, portale d'accesso:

proprietà Malaspina Teresio;

- Piccagallo a sud – est di Castelnuovo - struttura, casa natale madre di Don Orione, meridiana:

proprietà Berri Gian Luigi;

- Cascinetta a sud est di Castelnuovo – cascinale con caratteri storico – tipologici da preservare:

proprietà ex Arona Pietro;

- Cerro a sud – est di Castelnuovo - ex bigattiera:

proprietà ex Simonelli Bensi;

- Boera Nuova a ovest - antica strada sul retro:

proprietà Malaspina – Ferrari;

- Goide a sud – ovest - arco antico:

proprietà Bassi;

- Goidetto a sud – ovest - struttura inizio Ottocento:

proprietà Celotti;

- Cavigiola a sud – ovest - stemmi, dipinti, macine gualdo:

proprietà Lasagna – Guidobono Cavalchini;

- Ova a sud – ovest - chiesetta, meridiana, villa padronale con scuderia, stalle, case salariati e portici:

proprietà marchese Negrone.

I cascinali elencati sono salvaguardati da una fascia di rispetto inedificabile di m. 100 su ciascun lato al fine della tutela visiva dei manufatti; tale fascia di rispetto è inedificabile anche rispetto agli aventi titolo ad edificare nelle aree agricole.

4) Edicole votive

- Piazza Vittorio Emanuele, presso Chiesa - Madonna di Loreto:

proprietà Gianni Taverna;

- Via Matteotti n. 1 - bassorilievo Madonna con Bambino;

- Via Matteotti n. 6 - statua Madonna Addolorata:

- proprietà famiglia Novelli;*
- *Vicolo Valenti n. 9 - affresco Madonna Nera:*
proprietà Rossi;
- *Via Gattinara n. 21- bassorilievo Madonna e Bambino Incoronati*
proprietà Piumetti;
- *Via Milano n. 73 - Madonna del Carmelo:*
- *Via Marguati angolo Via Fornasari - Statuetta di S. Antonio a ricordo dell'antica Chiesa:*
proprietà Masino;
- *Via Marguati n. 26 - Madonna del Buon Consiglio, Opera di Domenico Fossati – 1964:*
proprietà famiglia Ferrari;
- *Via P.A. Soldini n. 46 - Madonna dell'Angelo:*
proprietà famiglia Maresca;
- *Via C. Zerba n. 9 - Nicchia con Statuette:*
Proprietà famiglia Torti;
- *Via C. Zerba n. 44 - affresco con Madonna del Carmelo con penna e libro:*
Proprietà Sacco Mario;
- *Via Francesco Monza - Madonna del Soccorso:*
Proprietà Curone
- *Via Magenta n. 50, Madonna Immacolata*
proprietà Bassi Vittorio;
- *Via Roma n. 17 - bassorilievo Cristo in Croce:*
Proprietà famiglia Curone;
- *Via Mazzini n. 38 angolo Via Bersani - Statuetta Madonna con Bambino:*
proprietà Sacchi Mario e altri;
- *Via Einaudi n. 18 - Madonna con Bambino:*
proprietà Padovan;
- *Via Einaudi n. 42 - Madonna con capelli sciolti:*
Casa disabitata;
- *Via Donizetti n. 4 - Madonna con gli Angeli:*
proprietà Santafede;
- *Via Torino n. 53 - interno passo carraio - Madonna di Loreto:*
proprietà Torti;
- *strada per Molino n. 1, presso arco di Via Roma: retro*
proprietà famiglia Neve;
- *Via Garibaldi - Lunetta della Chiesa Madonna di Pompei:*

proprietà Istituto Don Orione;

- *Via Roma n. 131, nel vicioletto - cappelletta con S. Rita:*

proprietà Ferrari da Passano;

- *Via Montebello n. 19, cortile interno disabitato - Madonna con Bambino:*

proprietà sconosciuta;

5) Cappelle nella campagna

- *Strada di San Damiano, edicola dedicata alla chiesa ed al Convento di Santa Maria della pace, a testimonianza della chiesa francescana demolita nel Dopoguerra:*

proprietà famiglia Ferrari;

- *Strada San Bartolomeo, cappella di San Bartolomeo*

proprietà sconosciuta;

- *Strada Bovera, cappella dedicata a Nostra Signore di Lourdes (fa parte della cascina di Malaspina);*

- *Strada per Viguzzolo, dopo cavalcavia, Madonna del Rosario:*

proprietà sconosciuta;

- *Strada per Molino, cappella di Sant'Andrea, restaurata:*

proprietà Diocesi Tortona;

- *Strada per Molino, una cappelletta con ceramiche:*

proprietà sconosciuta,;

- *Strada Ceroggia, cappella di San Sebastiano:*

proprietà sconosciuta,;

- *Strada del Secco, Madonna del Carmelo a ricordo della strage del Secco:*

proprietà sconosciuta;

- *Strada San Damiano, Madonna incoronata:*

proprietà sconosciuta;

- *Strada della Palazzina, cappelletta:*

proprietà Mandirola.

ART. 37 - NORME FINALI E TRANSITORIE

1) Deroghe

Alle presenti N.T.A. sono ammesse deroghe solo per impianti pubblici e di interesse pubblico previa deliberazione del C.C. ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001

2) Norme in contrasto

Le norme disposte dallo strumento urbanistico generale vigente in contrasto con il presente P.R.G.C. sono sostituite dalle previsioni del presente strumento urbanistico generale, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

3) SUE approvati

I disposti del presente P.R.G.C. non si applicano agli strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla data di adozione del P.R.G.C. medesimo: sono espressamente fatti salvi anche i parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G.C. approvato con DGR n° 34-2401 del 28.11.1995 utilizzati per la formazione di detti SUE.

4) Misure di salvaguardia

Al presente P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia previste dell'art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 38 – CAVE

1) Generalità

Le cave esistenti nel territorio comunale, anche quando non più in esercizio, sono individuate nella cartografia del P.R.G.C.. Si tratta di cave autorizzate ai sensi della L.R. n° 69/78. Si richiamano gli oneri di ripristino assunti con le relative convenzioni.

2) Apertura di nuove cave

L'apertura di nuove cave è condizionata al rispetto delle norme di cui alla Legge Regionale 22 novembre 1978, n. 69.

Nelle zone di interesse archeologico individuate in cartografia con retino colore ocra, meglio evidenziato nella legenda della cartografia medesima, è vietata l'apertura di nuove cave.

Il ripristino ambientale dei siti, da effettuare a carico dei privati, sarà obbligatorio alla conclusione delle attività di cava.

SCHEDE NORMATIVE

ZONE RESIDENZIALI "C" DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA SUE N° 1

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	9.706
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,40
Indice di densità territoriale Ut	mc/mq	0,70
Altezza della costruzione H	ml	8,50
Distanza dai confini Dc	ml	5,00
Distanza da strade Ds	ml	7,50
Distanza tra fabbricati Df	ml	10,00
 Piani fuori terra	 N°	 2 oltre piano mansardato

1) Riferimenti normativi artt. 17 e 21 N.T.A..

2) Disposizioni particolari e opere di mitigazione:

- Le nuove forme urbane introdotte nel progetto dovranno essere identificate ed esplicitate graficamente (piazza, viali, aree verdi) anche tramite indicazioni dei materiali da utilizzare (pavimentazioni, recinzioni, sistema di illuminazione pubblica, arredi urbani).
- Dovrà essere perseguita la compresenza con l'insediamento residenziale di spazi adibiti alla sosta, al passeggio ed al gioco (aree verdi attrezzate, pista ciclabile e/o percorsi pedonali).
- Dovrà essere evidenziata nel SUE l'attenzione all'elemento acqua: pratiche legate alla gestione del deflusso meteorico, accorgimenti legati al riutilizzo della risorsa. (es. vasche per riutilizzo acque piovane, asfalti porosi, pavimentazioni permeabili).
- Il SUE dovrà contenere un progetto del verde volto alla sostenibilità ambientale, alla fruibilità del verde negli spazi pubblici e in quelli interstiziali tra gli edifici e le infrastrutture viarie. Le alberature dovranno essere disposte in funzione del benessere

ambientale (microclimatizzazione e garanzia di illuminazione naturale) e con funzione di miglioramento della privacy nelle zone di contatto fra spazi pubblici e privati. La fruibilità del verde potrà essere visivamente migliorata in quanto consente una continuità visiva tra spazi pubblici e giardini privati ma sarà possibile anche evitare le recinzioni negli spazi condominiali esterni, evitare eccessivi dislivelli di quote, differenziare l'uso degli spazi privati e pubblici attraverso l'utilizzo di pavimentazioni differenti.

Per gli elementi di perimetrazione necessari ad una buona sicurezza degli spazi si fornisce l'indirizzo di privilegiare quelli naturali (siepi di essenze autoctone, recinzioni in legno, ecc...).

- La dotazione di standard urbanistici dovrà essere autocompensata nella misura di mq 15 riferiti al verde pubblico ed ai parcheggi pubblici per ogni abitante insediabile. La restante quota potrà essere monetizzata.
- Il SUE dovrà essere orientato al risparmio energetico e alla tutela dell'ambiente dall'inquinamento atmosferico. Si richiamano i contenuti qualitativi dei seguenti disposti normativi: DM 27/07/2005, DCR Piemonte 98-1247 del 11/02/2007, LR Piemonte n. 13 del 28/05/2007, Legge 24/12/2007 n. 244 "Finanziaria 2008", D.lgs 30/05/2008 n. 115 , DM del 26/06/2009 che definisce le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Al fine del rispetto del contributo del fabbisogno termico per la produzione di acqua calda sanitaria i pannelli dovranno essere collocati prioritariamente sulla copertura dell'edificio.

I valori di inerzia termica relativi alle strutture opache verticali, orizzontali e inclinate possono essere raggiunti anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche, anche innovative, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti nei limiti previsti dall'Allegato III lettera b) della DCR Piemonte 98-1247/2007.

Potranno essere previsti accorgimenti per il risparmio idrico negli edifici di nuova costruzione, sia per quanto riguarda i servizi igienici che per l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili, il lavaggio delle auto ed altri usi tecnologici.

- Nell'ambito del SUE dovrà essere localizzata una *area ecologica* idonea alla raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schermata nell'ambito della progettazione del verde negli spazi pubblici o con altri accorgimenti tecnici che garantiscano un corretto inserimento ambientale del servizio nel contesto.

- E' necessario che l'illuminazione pubblica sia realizzata in modo da provocare il minor inquinamento luminoso possibile, limitando al massimo la dispersione verso l'alto.

ZONE RESIDENZIALI "C" DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA SUE N° 2

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	13.500
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,40
Indice di densità territoriale Ut	mc/mq	0,70
Altezza della costruzione H	ml	8,50
Distanza dai confini Dc	ml	5,00
Distanza da strade Ds	ml	7,50
Distanza tra fabbricati Df	ml	10,00
Piani fuori terra	N°	2 oltre piano mansardato

1) Riferimenti normativi artt. 17 e 21 N.T.A..

2) Disposizioni particolari e opere di mitigazione:

- Le nuove forme urbane introdotte nel progetto dovranno essere identificate ed esplicitate graficamente (piazza, viali, aree verdi) anche tramite indicazioni dei materiali da utilizzare (pavimentazioni, recinzioni, sistema di illuminazione pubblica, arredi urbani).
- Dovrà essere perseguita la compresenza con l'insediamento residenziale di spazi adibiti alla sosta, al passeggio ed al gioco (aree verdi attrezzate, pista ciclabile e/o percorsi pedonali).
- Dovrà essere evidenziata nel SUE l'attenzione all'elemento acqua: pratiche legate alla gestione del deflusso meteorico, accorgimenti legati al riutilizzo della risorsa. (es. vasche per riutilizzo acque piovane, asfalti porosi, pavimentazioni permeabili).

- Il SUE dovrà contenere un progetto del verde volto alla sostenibilità ambientale, alla fruibilità del verde negli spazi pubblici e in quelli interstiziali tra gli edifici e le infrastrutture viarie. Le alberature dovranno essere disposte in funzione del benessere ambientale (microclimatizzazione e garanzia di illuminazione naturale) e con funzione di miglioramento della privacy nelle zone di contatto fra spazi pubblici e privati. La fruibilità del verde potrà essere visivamente migliorata in quanto consente una continuità visiva tra spazi pubblici e giardini privati ma sarà possibile anche evitare le recinzioni negli spazi condominiali esterni, evitare eccessivi dislivelli di quote, differenziare l'uso degli spazi privati e pubblici attraverso l'utilizzo di pavimentazioni differenti.

Per gli elementi di perimetrazione necessari ad una buona sicurezza degli spazi si fornisce l'indirizzo di privilegiare quelli naturali (siepi di essenze autoctone, recinzioni in legno, ecc...).

- La dotazione di standard urbanistici dovrà essere autocompensata nella misura di mq 15 riferiti al verde pubblico ed ai parcheggi pubblici per ogni abitante insediabile. La restante quota potrà essere monetizzata.
- Il SUE dovrà essere orientato al risparmio energetico e alla tutela dell'ambiente dall'inquinamento atmosferico. Si richiamano i contenuti qualitativi dei seguenti disposti normativi: DM 27/07/2005, DCR Piemonte 98-1247 del 11/02/2007, LR Piemonte n. 13 del 28/05/2007, Legge 24/12/2007 n. 244 "Finanziaria 2008", D.lgs 30/05/2008 n. 115 , DM del 26/06/2009 che definisce le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Al fine del rispetto del contributo del fabbisogno termico per la produzione di acqua calda sanitaria i pannelli dovranno essere collocati prioritariamente sulla copertura dell'edificio.

I valori di inerzia termica relativi alle strutture opache verticali, orizzontali e inclinate possono essere raggiunti anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche, anche innovative, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti nei limiti previsti dall'Allegato III lettera b) della DCR Piemonte 98-1247/2007.

Potranno essere previsti accorgimenti per il risparmio idrico negli edifici di nuova costruzione, sia per quanto riguarda i servizi igienici che per l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili, il lavaggio delle auto ed altri usi tecnologici.

- Nell'ambito del SUE dovrà essere localizzata una *area ecologica* idonea alla raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schermata nell'ambito della progettazione del verde negli spazi pubblici o con altri accorgimenti tecnici che garantiscano un corretto inserimento ambientale del servizio nel contesto.
- E' necessario che l'illuminazione pubblica sia realizzata in modo da provocare il minor inquinamento luminoso possibile, limitando al massimo la dispersione verso l'alto.

ZONE RESIDENZIALI "C" DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA SUE N° 3

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	12.747
Rapporto di copertura Rc	mq/mq	0,30
Indice di densità territoriale Ut	mc/mq	0,50
Altezza della costruzione H	ml	7,00
Distanza dai confini Dc	ml	5,00
Distanza da strade Ds	ml	7,50
Distanza tra fabbricati Df	ml	10,00
Piani fuori terra	N°	2

N.B.: PEC vigente approvato con Delibera di C.C. n° 06 del 28.01.2000.

In conformità a quanto previsto dall'art. 9 delle N.T.d'A. del PRGC la destinazione d'uso commercio al dettaglio è ammessa limitatamente agli esercizi di vicinato.

ZONE PRODUTTIVE "D1" DI NUOVO IMPIANTO

SCHEMA SUE A

Modo di intervento: SUE (PIP) esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale	mq	282.361	
Superficie fondiaria: Sf	mq	198.958	
Aree per servizi	mq	57.975	Art. 23 N.T.A. comma 6 (20% della S.T.)
Viabilità	mq	25.428	
Rapporto di copertura: Rc	mq/mq	0,50	
Altezza della costruzione: H	ml	15,00	escluse strutture tecnologiche
Distanza dai confini: Dc	ml	7,5	
Distanza da strade esterne al PIP	ml	30,00	in base alle fasce di rispetto
Distanza da strade interne al PIP			in base alle indicazioni cartografiche del SUE
Distanza tra fabbricati D	ml	10,00	½ H con min. mt. 10

N.B. PIP vigente approvato con delibera C.C. n° 30 del 16.07.99 e con delibera C.C. n° 31 del 21.04.2007. Attuato al 70% circa della capacità edificatoria.

Si precisa che le aree ricomprese in classe 3 di fattibilità geologica sono inedificabili: esse, tuttavia, contribuiscono a conferire edificabilità ai lotti che le ricomprendono.

ZONE PRODUTTIVE “D1” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA SUE B

Modo di intervento: SUE (PIP) esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale	mq	202.160	
Aree per servizi	mq		Art. 23 N.T.A. comma 6 (20% della S.T.)
Viabilità	mq	da definire	
Rapporto di copertura: Rc	mq/mq	0,50	
Altezza della costruzione: H	ml	15,00	escluse strutture tecnologiche
Distanza dai confini: Dc	ml	7,5	
Distanza da strade esterne al PIP	ml	20	in base alle fasce di rispetto
Distanza da strade interne al PIP	ml	7,50	
Distanza tra fabbricati D	ml	10,00	½ H con min. mt. 10

- 1) Gli ulteriori parametri necessari saranno definiti nel PIP prendendo a riferimento il PIP vigente (SUE A) di cui la presente previsione costituisce ampliamento. Il PIP in argomento dovrà essere suddiviso in comparti di intervento definiti nella pianificazione di dettaglio.
- 2) Riferimenti normativi: art. 23 N.T.A.

3) Disposizioni particolari e opere di mitigazione:

- I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come “aree produttive ecologicamente attrezzate” (APEA) di cui al D.lgs. n. 112/98 ed all'art. 3 della L.R. 34/2004. Come previsto dalla direttiva di cui comma 7 dell'art. 21 “Gli insediamenti per attività produttive” delle Norme di Attuazione del P.T.R., approvata con D.C.R. 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Cfr. articolo 3 delle presenti N.T.A. di Variante).

- Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere valutati al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare i SUE dovranno comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive autoctone con funzione di fasce tampone e di mitigazione visiva e sonora fra i lotti. I progetti dovranno assicurare anche la puntuale sistemazione esterna dell'area finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante.
- Per la dotazione di standard urbanistici sono richiamati i disposti dell'art. 23, comma 6, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La vegetazione deve essere usata con funzione di schermatura ed ombreggiatura di edifici e strade e con funzione di sottrazione di inquinanti aeriformi; comprese le polveri, in prossimità delle reti stradali.
- Sarà possibile prevedere l'utilizzo delle coperture di capannoni industriali per l'installazione di impianti fotovoltaici anche attraverso forme di utilizzo in convenzione con l'Amministrazione Comunale o con privati.
- Le aree pertinenziali degli edifici produttivi (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico) dovranno avere anche funzione di mitigazione dell'impatto del costruito con il contesto esistente: si suggeriscono parcheggi alberati ed inerbiti e la messa a dimora di alberature, siepi, pergolati con funzione di riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo. Al fine di contenere i deflussi delle acque meteoriche si suggeriscono pavimentazioni permeabili ed asfalti e calcestruzzi drenanti.
- Dovranno essere realizzati impianti di infiltrazione per le acque meteoriche: detti impianti possono essere realizzati tramite sistemi di infiltrazione superficiale tramite superfici di infiltrazione (prati, scarpate rinverdite, pavimentazioni permeabili), fossi e/o bacini di infiltrazione oppure attraverso sistemi sotterranei di infiltrazione (trincee e pozzi perdenti) o sistemi combinati.
- E' obbligatoria la formazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schermate.
- L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata in modo da provocare il minor inquinamento luminoso possibile, limitando al massimo le dispersioni verso l'alto.
- Al SUE dovrà essere allegata la "documentazione di impatto acustico" o la "valutazione previsionale di clima acustico".
- Il nuovo PIP dovrà prevedere la prosecuzione dell'asse viario di penetrazione esistente nel contiguo PIP (SUE A).
- Le eventuali aree ricomprese in classe 3 di fattibilità geologica sono inedificabili: esse, tuttavia, contribuiscono a conferire edificabilità ai lotti che le ricomprendono.

ZONE PRODUTTIVE “D1” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA SUE C

Modo di intervento: SUE esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale: St	mq	23.913	
Aree per servizi	mq	4.782	Art. 23 N.T.A. comma 6 (20% della St)
Viabilità	mq	da definire	
Rapporto di copertura: Rc	mq/mq	0,50	
Altezza della costruzione: H	ml	15,00	escluse strutture tecnologiche
Distanza dai confini: Dc	ml	7,5	
Distanza da strade esterne al PIP	ml	30,00	in base alle fasce di rispetto
Distanza da strade interne al PIP	ml	7,50	
Distanza tra fabbricati D	ml	10,00	½ H con min. mt. 10

1) Gli ulteriori parametri necessari saranno definiti nel SUE

2) Riferimenti normativi: art. 23 N.T.A.

3) Disposizioni particolari e opere di mitigazione:

- I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come “aree produttive ecologicamente attrezzate” (APEA) di cui al D.lgs. n. 112/98 ed all'art. 3 della L.R. 34/2004. Come previsto dalla direttiva di cui comma 7 dell'art. 21 “Gli insediamenti per attività produttive” delle Norme di Attuazione del P.T.R., approvata con D.C.R. 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Cfr. articolo 3 delle presenti N.T.A. di Variante).
- Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere valutati al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare i SUE dovranno comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive autoctone con funzione di fasce tampone e di mitigazione visiva e sonora fra i lotti. I progetti dovranno assicurare anche la puntuale sistemazione

esterna dell'area finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante.

- Per la dotazione di standard urbanistici sono richiamati i disposti dell'art. 23, comma 6, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La vegetazione deve essere usata con funzione di schermatura ed ombreggiatura di edifici e strade e con funzione di sottrazione di inquinanti aeriformi; comprese le polveri, in prossimità delle reti stradali.
- Sarà possibile prevedere l'utilizzo delle coperture degli edifici per l'installazione di impianti fotovoltaici anche attraverso forme di utilizzo in convenzione con l'Amministrazione Comunale o con privati.
- Le aree pertinenziali degli edifici produttivi (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico) dovranno avere anche funzione di mitigazione dell'impatto del costruito con il contesto esistente: si suggeriscono parcheggi alberati ed inerbiti e la messa a dimora di alberature, siepi, pergolati con funzione di riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo. Al fine di contenere i deflussi delle acque meteoriche si suggeriscono pavimentazioni permeabili ed asfalti e calcestruzzi drenanti.
- Dovranno essere realizzati impianti di infiltrazione per le acque meteoriche: detti impianti possono essere realizzati tramite sistemi di infiltrazione superficiale tramite superfici di infiltrazione (prati, scarpate rinverdite, pavimentazioni permeabili), fossi e/o bacini di infiltrazione oppure attraverso sistemi sotterranei di infiltrazione (trincee e pozzi perdenti) o sistemi combinati.
- E' obbligatoria la formazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schermate.
- L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata in modo da provocare il minor inquinamento luminoso possibile, limitando al massimo le dispersioni verso l'alto.
- Al SUE dovrà essere allegata la "documentazione di impatto acustico" o la "valutazione previsionale di clima acustico".