



COMUNE DI PARODI LIGURE

Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

VARIANTE PARZIALE N.3/2018

al P.R.G.C. approvato con DGR n. 15-5007 del 28/12/2006

PROGETTO PRELIMINARE

TESTO INTEGRATO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Delibera di Consiglio Comunale n. del

IL SINDACO
Sig. Merlo Bruno

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Francesco Bisignano

IL SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Giancarlo Rapetti

COLLABORATRICE:
Paola Majorani

APRILE 2018
U_URB_000414_2017



studio tecnico associato

daniel aldonça, riccardo bergaglio, rosanna carrea architetti - fulvio delucchi ingegnere

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 01 - Finalità e applicazioni 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 s.m.i., D.M. 01/04/1968 n° 1404, D.M. 02/04/1968 n° 1444, L. 28/10/1977 n° 10, L. 167/62, Codice della Strada e Decreto di Attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m.i., D.P.R. 06/06/2001 n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002) e regionale (L.R. 56/77 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 Provinciale 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.d'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, la scelta o la modificazione delle colture agricole, i mutamenti di destinazione d'uso e gli interventi di manutenzione ordinaria regolati dall'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4) – Finalità del P.R.G.C.

Le finalità del P.R.G. consistono essenzialmente nella riqualificazione architettonica/paesaggistica/ambientale generale del territorio comunale perseguita a mezzo del recupero e del riuso dell'area già urbanizzata al fine di contenere il consumo della "risorsa territorio".

5) - *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 del Piano Regolatore Generale Comunale

Relazione Illustrativa

Allegati tecnici:

Allegato A	uso del suolo	Scala 1: 10.000
Allegato B	Acque superficiali	Scala 1: 10.000
Allegato C1	dotazione di infrastrutture pubbliche rete viaria	Scala 1: 10.000
Allegato C2	dotazione di infrastrutture pubbliche rete fognaria	Scala 1: 10.000
Allegato C3	dotazione di infrastrutture pubbliche acquedotto	Scala 1: 10.000
Allegato C4	dotazione di infrastrutture pubbliche illuminazione	Scala 1: 10.000
Allegato D1	stato di fatto degli insediamenti esistenti schedatura analitica Parodi Grande	
Allegato D2	stato di fatto degli insediamenti esistenti schedatura analitica Tramontana	
Allegato D3	stato di fatto degli insediamenti esistenti schedatura analitica Tramontanino	
Allegato D4	stato di fatto degli insediamenti esistenti schedatura analitica Ca di Piaggio - Ca di Ghiotti Superiore	
Allegato D5	stato di fatto degli insediamenti esistenti schedatura analitica Cà di Ghiotti Inferiore – Ca di Colla	
Allegato D6	stato di fatto degli insediamenti esistenti schedatura analitica La Carlona – Cà Divani	
Allegato D7	stato di fatto degli insediamenti esistenti Schedatura analitica Ca di Massa – Ca di Gualchi – S. Remigio	

Relazione geologico Tecnica

Tavole geologiche:

Tavola 1	Carta geologico strutturale	Scala 1: 10.000
Tavola 2	Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico	Scala 1: 10.000
Tavola 3	Carta dell'acclività	Scala 1: 10.000
Tavola 4	Carta estotecnica - idrogeologica	Scala 1: 10.000
Tavola 5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	Scala 1: 10.000

Verifiche idrauliche relative al Torrente Albedosa in corrispondenza della località S. Remigio e valutazione possibilità di deflusso di alcune sezioni d'alveo e dei manufatti associati ai corsi d'acqua.

Indagine geologica per il progetto di Variante generale al P.R.G. – n° 57 schede frane
Relazione geologico – tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti

Tav.1	Planimetria sintetica del Piano	Scala 1:25.000
Tav 2	Tavola di P.R.G.C.	Scala 1: 5.000
Tav.3a	Sviluppo relativo a Parodi concentrico, Tramontana e Tramontanino	Scala 1: 2.000
Tav.3b	Sviluppo relativo a Ca de Piaggio	Scala 1: 2.000
Tav.3c	Sviluppo relativo a Ca di Massa e Ca de Gualchi	Scala 1: 2.000
Tav.4a	Sviluppo relativo al Centro Storico di Parodi Ligure Parodi Grande	Scala 1: 1.000

Tav. 4b	Sviluppo relativo al Centro Storico di Parodi Ligure Tramontana	Scala 1: 1.000
Tav. 4c	Sviluppo relativo al Centro Storico di Parodi Ligure Tramontanino	Scala 1: 1.000
Tav. 4d	Sviluppo relativo al Centro Storico di Parodi Ligure Ca di Piaggio – Ca di Ghiotti Inferiore e Superiore Ca di Colla – Ca Divani – La Carlona – S. Remigio	Scala 1: 1.000
Tav. 4e	Sviluppo relativo al Centro Storico di Parodi Ligure Ca di Massa	Scala 1: 1.000
Tav. 4f	Sviluppo relativo al Centro Storico di Parodi Ligure Ca de Gualchi	Scala 1: 1.000
Tav. 5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	Scala 1: 5.000

Norme Tecniche di Attuazione

Scheda quantitativa dati urbani

Controdeduzioni alle Osservazioni presentate a seguito di pubblicazione del Progetto Preliminare.

Relazione di analisi di compatibilità ambientale

Tav A	Analisi di compatibilità ambientale - Corografia stato attuale	1:10.000
Tav B1	Analisi di compatibilità ambientale - estratto Piano Territoriale Provinciale – governo del territorio - vincoli e tutele	1:10.000
Tav B2	Analisi di compatibilità ambientale - estratto Piano Territoriale Provinciale – governo del territorio - indirizzi di sviluppo	1:10.000
Tav C	Analisi di compatibilità ambientale – Planimetria Variante Strutturale e destinazioni d'uso	1:10.000
Tav D	Analisi di compatibilità ambientale – Carta dei vincoli	1:10.000
Tav E	Analisi di compatibilità ambientale – Carta delle fasce di rispetto	1:10.000
Tav F	Analisi di compatibilità ambientale – Carta dei venti	1:10.000
Tav G	Analisi di compatibilità ambientale – Carta geologica di base	1:10.000
Tav H	Analisi di compatibilità ambientale – Altimetria	1:10.000
Tav I	Analisi di compatibilità ambientale – Carta della copertura forestale	1:10.000
Tav L	Analisi di compatibilità ambientale – Analisi del paesaggio	1:10.000
Tav M	Analisi di compatibilità ambientale – Analisi della percezione visiva	1:10.000
Tav N	Analisi di compatibilità ambientale – Carta di compatibilità settoriale: ambiente naturale	1:10.000
Tav O	Analisi di compatibilità ambientale – Carta di compatibilità settoriale: ambiente fisico	1:10.000
Tav P	Analisi di compatibilità ambientale – Carta di compatibilità settoriale: paesaggio	1:10.000
Tav Q	Analisi di compatibilità ambientale – Carta di compatibilità globale	1:10.000
Tav R	Analisi di compatibilità ambientale – Planimetria dell'area ad alta compatibilità ambientale	1:10.000
Tav S	Analisi di compatibilità ambientale – Verifica impatto sulla copertura vegetale	1:10.000

La relazione illustrativa e gli allegati tecnici hanno contenuto illustrativo.

Le presenti N.T.d'A. e le tavole di P.R.G. 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.

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.d'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.

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 Consiglio Provinciale n° 29/27845 in data 03/05/1999 il Piano Territoriale Provinciale; il Consiglio Regionale con deliberazione n° 223-5714 del 19/02/2002 lo ha approvato.

Le previsioni del PTP per l'ambito territoriale omogeneo in cui è incluso Parodi Ligure sono dettagliatamente descritte nella Valutazione di impatto ambientale parte integrante 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 previsti dal PTP.

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

4) Disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera del C.C. n° 2 del 29/01/03, pubblicato sul BUR Piemonte.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda ai disposti del regolamento Edilizio di cui in epigrafe.

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

Le disposizioni contenute nel D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, modificato dal D.Lgs n° 301/2002, denominato nel seguito "Testo Unico", prevalgono sulle presenti N.T.d'A. in caso di discordanza o contrasto.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI CHE REGOLANO L'EDIFICAZIONE

Art. 04 - Parametri urbanistici ed edilizi.

Per i parametri edilizi ed urbanistici si rimanda alle definizioni uniformate contenute nel Regolamento Edilizio, conforme al Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte, approvato con delibera C.C. n° 02 del 29/01/03 ai sensi della L.R. n° 19/99. Quelli di seguito riportati hanno carattere integrativo e sono specificamente introdotti per consentirte la funzionalità delle presenti norme.

1) *Spp.* - *Superficie a parcheggio privato:*

è 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:*

è la superficie da sistemare o mantenere a verde permeabile. Nei nuovi lotti edificabili essa non potrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria negli SUE dovrà essere pari o superiore al 20% della superficie territoriale. Nei lotti o nei comparti esistenti allo 31/12/2002, soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica, essa dovrà essere ristabilita nella misura il più possibile prossima almeno al 15% della superficie fondiaria per i lotti singoli e della superficie territoriale per gli SUE. Le tavole del presente P.R.G.C. individuano, inoltre, le aree a verde in cui le singole piantumazioni ad alto fusto, i giardini, le arbustie, sono soggette a puntuale tutela e per la cui salvaguardia sono prescritte precise limitazioni alla attività edificatoria.

Le percentuali citate rappresentano le quote minime di permeabilità dei suoli nelle aree edificabili residenziali previste dal presente Piano.

3) *Disposizione su confine:*

Fatti salvi i disposti degli artt. 873 e seguenti e 900 e seguenti del Codice Civile (distanze nelle costruzioni, luci e vedute):

- per le autorimesse e le pertinenze di H max 2,50 è consentita, se specificatamente ammessa dalla normativa per l'area di appartenenza, la disposizione su confine senza assenso del confinante;

per tutti i fabbricati, previo assenso scritto del confinante trascritto sui registri della proprietà immobiliare, è ammessa la disposizione su confine o a distanza inferiore a quanto prescritto dai parametri specifici di zona restando comunque inderogabile il rispetto della D prescritta dall'art. 09 DM 02/04/68 n. 1444.

4) *Ute. - Unità minima di tessuto edilizio:*

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

5) *Ue. - Unità edilizia minima di intervento:*

è 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:*

è 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:*

è 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 del fabbricato:*

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 la struttura del 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 Parodi Ligure 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 é la situazione catastale allo 31/12/2002.

11) Tipologie e definizioni degli interventi edilizi:

Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, la presente norma individua le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico - giuridica delle opere in progetto.

L'individuazione delle singole opere riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio è da considerare esemplificativa e non tassativa, non escludendo pertanto altre opere deducibili dalla definizione generale.

La qualificazione tecnico - giuridica delle opere ha per oggetto l'intervento edilizio considerato nell'insieme e non per parti e, comunque, valutato nella sua unità temporale e/o funzionale con altri eventuali interventi edilizi interessanti la stessa unità immobiliare o lo stesso edificio.

Manutenzione ordinaria

Sono qualificate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

Opere interne

- 1) Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- 2) Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
- 3) Riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armati;
- 4) Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- 5) Riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
- 6) Apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- 7) Costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare;
- 8) Posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
- 9) Installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati, per ogni singolo locale, i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti;
- 10) Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici e le reti tecnologiche esistenti;
- 11) Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e degli apparecchi igienico-sanitari.

Opere esterne

- 1) Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi, purché non siano alterati i caratteri originari;
- 2) Ricorsa del manto di copertura, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché non siano alterate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura;
- 3) Ripristino e tinteggiatura parziale delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche;
- 4) Riparazione di balconi e terrazzi, rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservati i caratteri originari;
- 5) Riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte di ingresso dei negozi, anche con materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori;
- 6) Installazione di zanzariere e di tende solari;
- 7) Sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- 8) Riparazione e sostituzione di recinzioni con le medesime caratteristiche;
- 9) Installazione di grate limitatamente ai vani finestra;
- 10) Realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti;
- 11) Collocazione nel verde o sui terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati.

Altre opere

- 1) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- 2) Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche non riconducibili a rampe e ascensori esterni o a manufatti che alterano la sagoma degli edifici.

Manutenzione straordinaria

Sono qualificate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 1) le opere di consolidamento, rinnovo e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
- 2) rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- 3) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- 4) le opere di rifacimento totale delle coperture che ne alterino la sagoma, le pendenze e le caratteristiche o che riguardino l'orditura principale e secondaria;
- 5) le opere di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte delle aperture, la realizzazione parziale di nuove aperture, la chiusura di parte delle aperture esistenti purché non alterino la tipologia del prospetto;
- 6) le opere relative alla realizzazione e alla sostituzione di piccoli elementi accessori di decoro delle costruzioni;

- 7) le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
- 8) le parziali modificazioni dell'assetto distributivo interno delle costruzioni, anche con l'accorpamento di unità immobiliari;
- 9) le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici all'interno della sagoma dell'edificio;
- 10) le opere necessarie per realizzare ed integrare gli impianti tecnologici, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, e le relative reti nonché per realizzare i conseguenti volumi tecnici;

Restauro

Sono qualificate di restauro le seguenti opere:

- 1) le opere finalizzate alla conservazione della costruzione, della sua qualità, del suo significato e dei suoi valori mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti per consentirne un uso adeguato, anche con una modifica della destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- 2) le opere finalizzate alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;
- 3) le opere finalizzate alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Sono qualificate di risanamento conservativo le seguenti opere:

- 1) le opere sistematiche di recupero igienico e funzionale delle unità immobiliari e delle costruzioni finalizzate a consentirne un uso adeguato sia con riferimento alla destinazione d'uso esistente sia con riferimento ad una diversa destinazione d'uso, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- 2) sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali o inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purchè nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- 3) inserimento di impianti tecnici, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purchè nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- 4) parziali adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purchè non vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati, ove esistono, gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- 5) sistemazione delle aree cortilizie, nel rispetto delle preesistenze, anche in funzione della diversa destinazione d'uso.

Ristrutturazione Edilizia

Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:

- 1) il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonchè la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
- 2) la demolizione e la successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 3) il recupero ad uso abitativo dei sottotetti. e dei rustici come disciplinato dalla vigente legislazione regionale.

Cambio di destinazione d'uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a. destinazioni residenziali;
- b. destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c. destinazioni commerciali;
- d. destinazioni turistico – ricettive;
- e. destinazioni direzionali;
- f. destinazioni agricole;

Sono qualificati di cambio di destinazione d'uso gli interventi, accompagnati da opere edilizie che non configurano un insieme sistematico ovvero non accompagnati da opere edilizie, che modificano l'uso delle unità immobiliari o delle costruzioni.

Il cambio di destinazione d'uso non accompagnato da opere edilizie è regolamentato dall'art. 48 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nuove costruzioni

Sono qualificate di nuova costruzione le seguenti opere:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per gli impianti di radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.
- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.
- 7) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del P.R.G.C., in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Ristrutturazione urbanistica

Sono qualificati interventi di ristrutturazione urbanistica quelli 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.

Art. 5 - 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.

4) Aree destinate alla viabilità ed accessibilità:

il P.R.G.C. individua nelle tavole grafiche le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistenti e in progetto.

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

Gli SUE definiscono la viabilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all'insediamento in progetto: le strade di lottizzazione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt. 6,00 e dovranno essere munite di almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,50.

5) *Distanza delle costruzioni dalle strade:*

- Nelle aree di espansione dell'abitato, sottoposte a SUE, devono essere rispettate le seguenti distanze tra gli edifici ed il ciglio delle strade:
 - viabilità principali : ml. 10,00
 - strade pubbliche: arretramento ml. 6,00
 - strade private: arretramento ml. 5,00;
- nelle aree edificabili in cui gli interventi sono consentiti tramite titolo abilitativo singolo si fa riferimento a quanto specificato nelle singole normative di zona.

Si intendono comunque richiamati i disposti dell'art. 26 del DPR 16.12.1992 n. 495, come modificato dal DPR 16/09/1996 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada). Con riferimento agli accessi su strade provinciali è richiamata l'ottemperanza dei disposti dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 6 – 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 e, ove possibile, dovranno essere osservati i parametri minimi di permeabilità;
- sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi non eccedenti la misura massima di mq. 100 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. 100 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: 0,35;

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. 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 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 D.P.R. 27 dicembre 2002 n. 302, finalizzate alla modifica della destinazione d'uso.

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) *Individuazione di area di approfondimento paesistico di competenza provinciale:*

Il PTP individua un'area denominata "Boschi di Tramontana" e fasce laterali della Strada dell'Alto Monferrato Ovadese con la sigla PTPAO1 coincidente con l'area dichiarata di notevole interesse pubblico dal d.m. 01/08/1985: l'area è disciplinata al successivo art. 11 delle presenti norme.

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7-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 integrati di intervento di cui all'art. 16 L. 179/92;

f) piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n°. 56 e s.m.i.;

g) piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i.;

h) denuncia 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).

2) Reperimento degli standards 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.

In caso di insediamenti commerciali al dettaglio di nuovo impianto sono richiamati i disposti dell'art.21 comma 1, punto 3) che prevedono una dotazione minima stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento con aree destinate a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiori a mq.400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici di cui al comma 2 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Per la correlazione di cui al D.Lgs n° 114/98 art. 6, punto 2, lettera d) e per quanto previsto dall'art. 28 della DCR n° 563-13414 del 29/10/1999 le richieste di concessione edilizia o di autorizzazione commerciale per gli esercizi commerciali al dettaglio dovranno risultare compatibili con le norme, in materia di commercio in sede fissa, definite dai provvedimenti regionali e comunali.

CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 08 – Titoli abilitativi all'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.

2) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.

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

Sono, inoltre, realizzabili mediante D.I.A. le varianti a permessi di costruire che non incidano 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 D.I.A.:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui al presente articolo, comma 1, lettera c);
- b) 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 piano – 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, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano volumetriche.

3) - Interventi non soggetti a titolo abilitativo.

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria con esclusione di quelli che modificano l'aspetto dei prospetti nelle zone omogenee A;

- 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.

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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 09 - 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;
- d) 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.

CAPO I - PRESCRIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL P.R.G.C.

Art. 10 - Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico del territorio, suddivisione in classi di idoneità e prescrizioni generali

Nel precisare che tutte le prescrizioni contenute negli elaborati geologici per il Progetto di Variante Generale al P.R.G.C. (Inquadramento generale, Schede di dettaglio, Cartografia in scala 1:10.000), dovranno divenire parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico, si specifica quanto segue.

L'analisi di tutti gli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico, idrologico ha consentito una valutazione oggettiva della propensione al dissesto nell'intero ambito comunale. Tale determinazione, sulla base dei dati acquisiti, degli eventi storici, delle risultanze di indagini geologiche a corredo di precedenti strumenti urbanistici, della bibliografia e cartografia della Regione Piemonte, ha permesso di effettuare una zonazione del territorio. Quest'ultima ha consentito la definizione di aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca, indipendentemente dai fattori antropici (Ved. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica). La sopraccitata cartografia, prodotta in scala 1:10.000 per tutto il territorio comunale, riporta la descrizione della propensione all'uso urbanistico dei settori omogeneamente distinti, come previsto dalla Circolare del P.G.R. n. 7/LAP del 6/05/96, secondo le varie classi di idoneità d'uso.

Si fa osservare che nessuna parte del territorio comunale è stato compreso nella Classe I.

Pertanto, il territorio comunale risulta diviso in due classi di idoneità.

10.1. CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza alle disposizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

Tale classe viene suddivisa in due sottoclassi in funzione della natura dei fattori penalizzanti:

-CLASSE IIa

Porzioni di territorio da subpianeggianti a moderatamente acclivi, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali esondazione di canali di scolo superficiali, prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, mediocri caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione. Il rischio idraulico risulta "basso" e comunque associato ad eventuale ostruzione degli alvei e/o dei manufatti, ad opera di materiale trasportato dalle acque, che può comportare una diminuzione delle sezioni di deflusso.

Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno essere corredati di relazione geologica e geotecnica. Qualora siano presenti, in un intorno significativo delle aree oggetto di utilizzo, dei corsi d'acqua, si raccomanda, inoltre, di effettuare una verifica idraulica quantitativa finalizzata all'individuazione delle modalità esecutive degli interventi previsti e delle eventuali opere di protezione da eseguire. Dovranno,

inoltre, essere verificati, dal punto di vista dell'efficienza e dello stato di manutenzione, i manufatti di difesa esistenti.

-CLASSE IIIb

Porzioni di territorio da debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti connessi alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato.

Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno essere corredati di relazione geologica e geotecnica.

In relazione al particolare contesto geologico-geomorfologico, oltre ad una corretta individuazione della quota d'imposta fondazioni ed accertare la presenza di eventuali deflussi sotterranei, si raccomanda di effettuare una verifica di stabilità del pendio e dei fronti di scavo. Tutte le sopraccitate verifiche dovranno essere estese ad un intorno geologico significativo.

10.2. CLASSE III

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

Tale classe viene, pertanto, suddivisa in tre sottoclassi:

-CLASSE III indifferenziata

Porzioni di territorio in prevalenza collinare non edificate o con edifici isolati, da intendersi come una zona complessivamente di Classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate o cartografabili alla scala utilizzata. L'analisi di dettaglio necessaria ad individuare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a Classi meno condizionanti (Classe II o Classe IIIb) è rinviata ad eventuali future varianti di Piano Regolatore, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche che dovranno essere supportate da studi e indagini geologiche di dettaglio adeguati. Sino all'esecuzione di tali indagini, da sviluppare nell'ambito di future varianti dello Strumento Urbanistico, in Classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste dalla classe IIIa.

-CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili).

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

Ciò premesso, con l'intento di non penalizzare soprattutto le attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico, si ritiene possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole, residenze rurali connesse alla conduzione aziendale ed attività produttive. Tali edifici, da realizzarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti, dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito aziendale e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16 URE, dal D.M. 11/03/88 D.M., dall'EC 7, dall'EC 8 e dall'OPCM 3274/03.

La progettazione degli interventi dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Per gli altri edifici in zona agricola ed in Classe IIIa, oltrechè la manutenzione dell'esistente, possono essere realizzati, dopo le opportune verifiche geologiche, idrogeologiche, idrauliche e geotecniche, gli ampliamenti funzionali ed i recuperi delle pertinenze, anche con cambio di destinazione, che però non portino ad aumenti del carico antropico.

Per i settori di versante dissestati, in frana o vulnerabili, le pratiche agronomiche devono essere improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità. Sono pertanto da evitare quelle attività che possono favorire l'eccessiva imbibizione dei terreni ed il processo accelerato di erosione superficiale (per es. arature profonde). Viceversa, sono auspicabili interventi atti a regimare e migliorare gli scorrimenti superficiali.

-CLASSE IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso *interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico*⁽¹⁾ a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza e/o durante la realizzazione delle opere di riassetto territoriale saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, etc.. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta *eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità*⁽²⁾.

Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Nota⁽¹⁾. *Interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.*

Gli interventi di riassetto, possono essere realizzati da soggetti pubblici, ma anche da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente pubblico. Occorrerà comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione o minimizzazione della pericolosità.

Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da geologi e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nota⁽²⁾. *Meccanismo attuativo per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità.*

L'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti "...nuove opere o nuove costruzioni..." potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

In particolare, nelle aree interessate da rischio idraulico, gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento, andranno soggetti alle seguenti prescrizioni tecniche:

- non è ammessa la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati;
- le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere posizionati oltre la quota della massima piena di riferimento, con tempo di ritorno di 200 anni, indicata negli elaborati grafici di P.R.G.C., dedotti dal P.A.I. e dagli studi geologici allegati ai precedenti strumenti urbanistici. Fanno eccezione i locali destinati ad autorimesse esterne all'abitazione;
- sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non dovranno essere messi in opera impianti tecnologici, come ad es. caldaie e condizionatori, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di campagna e dovranno essere sopraelevati dalla sopraccitata quota della massima piena di riferimento, con tempo di ritorno di almeno 200 anni.

Relativamente ai fabbricati esistenti, nelle aree interessate da rischio idraulico, saranno ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici;
- sopraelevazione al fine di compensare la volumetria allagata, con nuova superficie lorda di pavimento pari a quella danneggiata dalla piena, previa valutazione dell'idoneità delle fondazioni esistenti in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture;
- adeguamento igienico-funzionale degli edifici ove necessario, connesse ad esigenze delle attività e degli usi in atto, per il rispetto della legislazione vigente, anche in materia di sicurezza sull'ambiente di lavoro;
- sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non dovranno essere messi in opera impianti tecnologici, come ad es. caldaie e condizionatori, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di campagna e dovranno essere sopraelevati dalla sopraccitata quota della massima piena di riferimento, con tempo di ritorno di almeno 200 anni;
- non è ammessa la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati.

10.3. ULTERIORI PRECISAZIONI

-Corsi d'acqua

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari, anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- Per i rii minori, deve essere applicata una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri per sponda, nel caso di nuove edificazioni.

-Edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose

In aree vaste e potenzialmente pericolose, classificate in Classe IIIa, sarà possibile prevedere per le abitazioni isolate che vi risultano comprese, specifici dettami nell'ambito delle Norme di Attuazione che, secondo quanto riportato nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP, sono così espressi: *"Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, tali norme potranno consentire la manutenzione dell'esistente e qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione."*

Con particolare riferimento alle attività in zone agricole, ubicate nella Classe IIIa, in assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi, in settori interessati da processi distruttivi torrentizi, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito aziendale, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/88.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

-Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose"

Nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle Classi IIIa e IIIb, solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verificchino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

Relativamente ai cambi di destinazione d'uso di immobili appartenenti alla Classe IIIa, l'eventuale carico antropico non dovrà comportare modificazioni significative.

-Settori di versante vulnerabili

Per i settori di versante vulnerabili, in riferimento alla stabilità, si ritiene opportuno che le pratiche agronomiche siano improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano questi ambienti.

Sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (es. aratura profonda).

-Revisioni delle classi in futuri piani o varianti

Considerato che gli elaborati sono stati redatti precedentemente alla pubblicazione della Nota Tecnica Esplicazione di attuazione della Circ. 7/LAP, si specifica che la Classe IIIa, individuata nel presente P.R.G., può essere assimilata alla Classe III indifferenziata. Pertanto, a fronte di opportune indagini di dettaglio, eventualmente anche di carattere geognostico, da espletare nel rispetto della sopraccitata Circolare e delle normative vigenti, sarà eventualmente possibile individuare una diversa idoneità all'utilizzazione urbanistica di vaste aree, a pericolosità diffusa, ora localizzate in Classe IIIa, con la perimetrazione di ambiti in classi a minor pericolo.

Viceversa l'accadimento di eventi naturali (frane, alluvioni, etc.), l'acquisizione di nuove informazioni o conoscenze possono, ovviamente, comportare la riduzione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, precedentemente individuata in un'area.

Si sottolinea, inoltre, che il risultato di eventuali monitoraggi non potrà giustificare la declassazione di aree pericolose a classi di minor rischio: i soli risultati negativi derivanti dal monitoraggio (assenza di movimento) non consentiranno la riclassificazione di aree in senso meno cautelativo.

In ogni caso, a fronte di quanto verificatosi nel corso di numerosi eventi alluvionali ed in considerazione della vulnerabilità delle strutture che occupano i campeggi e dell'elevato carico antropico, si esclude la realizzazione di nuovi campeggi in aree ubicate in Classe IIIa o IIIb.

-Adempimenti e procedure rispondenti alla classificazione sismica del territorio

Il Comune di Parodi Ligure è classificato nella Zona "3". Ai sensi dell'allegato 1 dell'OPCM 3274/2003, come recepito dalla Regione Piemonte con DGR 61-11017 del 17/11/2003, dal 23 Ottobre 2005 si avviano le procedure previste dai punti 3 e 4 della Circolare PGR 1/dop del 27/04/2004. la Normativa Tecnica di riferimento per i 18 mesi di sperimentazione è costituita dalla Norme Tecniche allegate al DM del 14/09/2005 oppure agli allegati 2 e 3 dell'OPCM 3274/2003 e successive modifiche e integrazioni, oppure ancora il DM del 16/01/1996, adottando i coefficienti ivi previsti per la terza categoria.

Si ricorda la necessità, come prevista dalla circolare PGR 1/DOP, del controllo di completezza della documentazione allegata al deposito delle istanze ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/01, da parte delle Strutture Tecniche dei Comuni, evidenziando che il protocollo della documentazione ne attesta la conformità e l'idoneità all'inizio dei lavori stesi. Le procedure ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/01 (a seguito del rilascio del titolo abilitativi e prima dell'inizio dei lavori strutturali), devono quindi prevedere una fase di verifica preliminare sulla completezza degli elaborati da parte delle Strutture Tecniche dei Comuni, che preceda la protocollazione della documentazione stessa.

Si ricorda che le costruzioni classificate come strategiche ai sensi del punto 3.1. della Circolare PGR 1/DOP del 27/04/2004 sono soggette ad autorizzazione preventiva ai sensi dell'art. 94 del DPR 380/2001 e le richieste devono essere indirizzate alla Provincia territorialmente competente per il tramite del Servizio Sismico di Pinerolo di ARPA Piemonte.

Si ricorda, inoltre, che per la presentazione dei progetti va adottata la modulistica allegata alla Circolare PGR 1/DOP del 27/04/2004.

-Ambiti di dissesto soggetti ai disposti dell'art. 9 delle N.T.A. PAI

Dissesti legati alla dinamica fluviale e torrentizia

a) Dissesti lineari

- EeL-Fascia di rispetto del dissesto: 30 m
- EbL-Fascia di rispetto del dissesto: 20 m
- EmL-Fascia di rispetto del dissesto: 15 m

a) Dissesti areali

- EeA-Aree esondabili con pericolosità molto elevata (Tr 50)
- EbA- Aree esondabili con pericolosità media (Tr 200)
- EmA- Aree esondabili con pericolosità moderata (Tr 500)

-Norme relative ai settori in dissesto (art. 9 delle N.T.A. PAI)

Aree perimetrate in ambito Ee-Eb-Em

-Le quote esistenti devono essere mantenute; non sono ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con settori limitrofi.

Aree perimetrate in ambito Em

-Non potranno essere realizzati locali interrati.

-Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate prevedendo una sopraelevazione rispetto all'attuale piano di campagna. Tale sopraelevazione dovrà essere compatibile con la piena di riferimento duecentennale (Tr 200).

-Le nuove costruzioni non dovranno determinare un incremento di rischio idraulico per gli edifici esistenti.

-L'utilizzo dell'ambito Em sarà giustificato solo per interventi non localizzabili altrove nel territorio comunale o nel caso non sia possibile l'individuazione di aree a minor pericolosità.

-Interventi ammissibili nelle varie classi

Nella seguente tabella sono schematizzati gli interventi ammissibili nella varie classi di pericolosità.

I tipi di interventi edilizi suddivisi in base alla Circ. P.G.R. Piemonte n. 5 del 27/04/84 sono i seguenti:

- a) -manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico funzionale
- b) -manutenzione straordinaria

- c) -restauro e risanamento conservativo
- d) -ristrutturazione edilizia (da specificare quando solo di tipo A)
- e) -ristrutturazione urbanistica
- f) -completamento
- g) -nuovo impianto

TABELLA DI SINTESI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI				
	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (frane stabilizzate, ecc.)	Perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (frane quiescenti, ecc.)	Perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (frane attive, ecc.)
Classi IIa-IIb	a,b,c,d,e,f,g con: Prescrizioni geologiche (vedi pag. 16-17)	a,b,c,d,e,f,g con: Prescrizioni geologiche (vedi pag. 16-17)		
Classi IIIa-III indiff.	Per edifici isolati a,b,c,d	Per edifici isolati a,b,c,d	Per edifici isolati a,b,c	Per edifici isolati a
	Ammissa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali; ammesso limitato incremento del carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenziali. (vedi pag. 17-21)		Non ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenziali; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	
Classe IIIb Senza opere di riassetto territoriale	vedi schede singole aree IIIb	vedi schede singole aree IIIb	vedi schede singole aree IIIb	vedi schede singole aree IIIb
	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	
Classe IIIb Con opere di riassetto territoriale e avvenuta minimizzazione del rischio	vedi schede singole aree IIIb con: -Prescrizioni geologiche -Manutenzione opere di riassetto (vedi pag. 18-21)	vedi schede singole aree IIIb con: -Prescrizioni geologiche -Manutenzione opere di riassetto (vedi pag. 18-21)	vedi schede singole aree IIIb con: -Prescrizioni geologiche -Manutenzione opere di riassetto (vedi pag. 18-21)	vedi schede singole aree IIIb (non sono ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenziali) con: -Prescrizioni geologiche -Manutenzione opere di riassetto (vedi pag. 18-21)

SCHEDE AREE APPARTENENTI ALLA CLASSE IIIb					
Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> della realizzazione di opere di riassetto
1. Sperone presso il concentrico	Crinale	Crolli a monte delle case del concentrico. Eventi nel 1973, 1974, 1977, 2000. Tipologia: FA1 a monte dell'area	Interventi ammissibili: a b c	Rimozione del materiale franato. Disgaggio di blocchi pericolanti. Arretramento scarpata e riduzione pendenza. Regimazione acque superficiali. Attività di sorveglianza periodica Gli interventi sono stati eseguiti nel 1979, 1999, 2001.	Interventi ammissibili: a b c d e f
2. Cà Divani	Versante a valle della strada comunale	Crollo muro di sostegno di un cortile privato per cedimento delle fondazioni e mancato drenaggio. Evento: autunno 2000 Tipologia: FA6 a valle dell'area	Interventi ammissibili: a b c d	Rimozione muro e altro materiale franato. Ricostruzione muro con fondazioni immorsate nel substrato. Riempimento a monte con ghiaia e ciottoli. Drenaggio accurato e regimazione acque superficiali. Attività di sorveglianza periodica. Le opere sono state eseguite nel 2001 con contributo pubblico.	Interventi ammissibili: a b c d e f
3. Cà de Piaggio	Versante a monte della strada comunale F. 13 mapp. 243-244-246.	Un colamento veloce accompagnato da crollo e scivolamento planare distrugge e danneggia edifici nell'abitato. Eventi nel 1951, 1996, 2000 Tipologia: FA10 interna all'area	Interventi ammissibili: a	Rimozione materiale franato. Disgaggio di tutto il materiale instabile. Costruzione basso muro di contenimento alla base della scarpata. Regimazione acque scolanti da monte. Attività di sorveglianza e manutenzione canali di scolo Opere eseguite: rimozione materiale franato, disgaggio, regimazione. Opere da eseguire: muro di contenimento.	Interventi ammissibili: a b c

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante, crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> della realizzazione di opere di riassetto
4.Cascina Quarlera (La Quercia nella CTR)	Parte alta del versante sinistro del Rio della Gatta	Colamenti veloci e crolli a monte degli edifici e a valle della strada di accesso. Costruzione distrutta. Eventi nel 1977 e nel 1994. Tipologia: FA10 a monte e a valle dell'area	Interventi ammissibili: a b c	Rimozione materiale franato. Ripristino strada di accesso. Opere di consolidamento sistemazione e protezione del versante. Regimazione acque superficiali. Attività di sorveglianza. Opere eseguite: rimozione materiale, ripristino strada, regimazione. Opere da eseguire: opere di consolidamento e protezione del versante quali drenaggi profondi, gabbionate, manutenzione copertura vegetale.	Interventi ammissibili: a b c d
5.Loc. S. Rocco Fr. Tramontana	Versante destro del Rio della Gatta.	Una frana di tipo composito si estende interessa quasi tutto il versante a valle della loc. S.Rocco. Accentuato il carattere planare. Tipologia: FQ10 a valle dell'area	Interventi ammissibili: a b c d	Attività di sorveglianza. Regimazione delle acque superficiali, drenaggio di quelle interne.	Interventi ammissibili: a b c d e f
6.Villa Colla	Versante destro del T Albedosa (a valle della strada per Cà di Massa).	Una colata provoca il crollo di un muro di contenimento a monte di strada Borgognone. Si estende, a monte e lateralmente, fino alle abitazioni che vengono dichiarate inagibili Evento nei giorni 24- 25-26 novembre 2002 Tipologia: FA6 interna all'area	Interventi ammissibili: a	Attività di sorveglianza. Opere eseguite: rimozione materiale, ripristino strada, regimazione. Opere da eseguire: rimozione materiale di accumulo, rifacimento muro di contenimento, opere di consolidamento e protezione del versante quali drenaggi profondi, gabbionate, manutenzione copertura vegetale. Allontanamento degli scarichi delle acque bianche e nera. Verifica dei piani di posa delle fondazioni degli edifici vicini. Realizzazione di eventuali opere specializzate.	Interventi ammissibili: a b c

TUTELA DEL TERRITORIO E DELLE RISORSE IDROPOTABILI

Considerate le caratteristiche morfologiche del territorio e la sua vulnerabilità, per la sua tutela è necessario attenersi alle seguenti prescrizioni:

- massima attenzione nell'esecuzione di scavi; verifiche della stabilità;
- limitare l'altezza dei riporti a 3-4 m, in particolare nelle aree mediamente acclivi; sono da escludere nelle zone con pendenze accentuate;
- favorire il recupero di area agricole poco fertili con il trasferimento degli strati agrari provenienti da scavi in aree di nuovo impianto,
- favorire il recupero del patrimonio boschivo con essenze locali.

Per quanto riguarda le risorse idropotabili, nella fascia di rispetto dei pozzi e delle opere di captazione sono esclusi interventi edificatori (D.P.R. 236/88). Inoltre, sono incompatibili le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e liquami, anche depurati, in fossi non impermeabilizzati;
- realizzazione di concimaie;
- dispersione di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- creazione di aree cimiteriali;
- apertura di cave e pozzi;
- dispersione di pesticidi e fertilizzanti,
- discariche anche se controllate;
- deposito di rifiuti e trattamento di rifiuti;
- deposito e rottamazione di autoveicoli;
- pascolo e sosta di bestiame.

SCHEDE RELATIVE ALLE AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI

INDICE

1. PREMESSA

2. SCHEDE RELATIVE ALLE NUOVE AREE DI INSEDIAMENTO

-AREE 1-2-25	SCHEDA N. 1	
-AREE 3	SCHEDA N. 2	
-AREE 4	SCHEDA N. 3	
-AREE 5	SCHEDA N. 4	
-AREE 7	SCHEDA N. 5	
-AREE 8	SCHEDA N. 6	
-AREE 9-10	SCHEDA N. 7	
-AREE 11-12-13-14-15-16	SCHEDA N. 8	
-AREE 17	SCHEDA N. 9	
-AREE 19	SCHEDA N. 10	
-AREE 21	SCHEDA N. 11	
-AREE 22	SCHEDA N. 12	
-AREE 23-24	SCHEDA N. 13	
-AREE PEC 1	SCHEDA N. 14	
-AREE PEC 3	SCHEDA N. 15	
-AREE PEC 4a-4b	SCHEDA N. 16	soppressa
-AREE PEC 7	SCHEDA N. 17	
-AREE PEC 8	SCHEDA N. 18	
-AREE PEC 9	SCHEDA N. 19	
-AREE PEEP	SCHEDA N. 20	
-AREE PEC ART. 1	SCHEDA N. 21	

3. SCHEDE RELATIVE ALLE AREE IN CLASSE IIIb

1. PREMESSA

Nel punto 2 sono riportate le schede che riassumono le caratteristiche delle aree interessate da nuovi insediamenti urbanistici.

In particolare, vengono evidenziati l'uso attuale dell'area, la presenza di vincoli, la litologia affiorante e quelle del substrato, i caratteri geomorfologici, la classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica, e le prescrizioni operative.

Nel punto 3 sono riportate le schede relative alle aree in classe IIIb con indicazione degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio e relativo cronoprogramma.

In seguito alla riclassificazione del territorio nazionale in relazione al rischio sismico e ai recenti adeguamenti normativi riguardanti l'edificazione si richiamano le disposizioni riguardanti il territorio comunale.

Il Comune di Parodi Ligure è classificato nella Zona "3". Ai sensi dell'allegato 1 dell'OPCM 3274/2003, come recepito dalla Regione Piemonte con DGR 61-11017 del 17/11/2003, dal 23 Ottobre 2005 si avviano le procedure previste dai punti 3 e 4 della Circolare PGR 1/dop del 27/04/2004. la Normativa Tecnica di riferimento per i 18 mesi di sperimentazione è costituita dalla Norme Tecniche allegate al DM del 14/09/2005 oppure agli allegati 2 e 3 dell'OPCM 3274/2003 e successive modifiche e integrazioni, oppure ancora il DM del 16/01/1996, adottando i coefficienti ivi previsti per la terza categoria.

Si ricorda la necessità, come prevista dalla circolare PGR 1/DOP, del controllo di completezza della documentazione allegata al deposito delle istanze ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/01, da parte delle Strutture Tecniche dei Comuni, evidenziando che il protocollo della documentazione ne attesta la conformità e l'idoneità all'inizio dei lavori stessi. Le procedure ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/01 (a seguito del rilascio del titolo abilitativi e prima dell'inizio dei lavori strutturali), devono quindi prevedere una fase di verifica preliminare sulla completezza degli elaborati da parte delle Strutture Tecniche dei Comuni, che preceda la protocollazione della documentazione stessa.

Si ricorda che le costruzioni classificate come strategiche ai sensi del punto 3.1. della Circolare PGR 1/DOP del 27/04/2004 sono soggette ad autorizzazione preventiva ai sensi dell'art. 94 del DPR 380/2001 e le richieste devono essere indirizzate alla Provincia territorialmente competente per il tramite del Servizio Sismico di Pinerolo di ARPA Piemonte.

Si ricorda, inoltre, che per la presentazione dei progetti va adottata la modulistica allegata alla Circolare PGR 1/DOP del 27/04/2004.

2. SCHEDE RELATIVE ALLE NUOVE AREE DI INSEDIAMENTO

2.1. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Zona "B" di completamento

SCHEDA N. 1

-AREE N. 1-2-25

-USO: attività agricole a conduzione familiare.

-VINCOLI: vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: le aree sono ubicate nella zona Sud del crinale corrispondente al concentrico; le coperture sono di ordine metrico; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

.

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; limitare gli sbancamenti. Impostare le fondazioni nel substrato marnoso intatto.

SCHEDA N. 2

-AREA N. 3

-USO: attività agricole in parte abbandonate

-VINCOLI: l'area ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nella zona Sud del crinale corrispondente al concentrico, in fregio alla strada Gavi-Parodi L.; le coperture sono di ordine metrico; il basamento è costituito da strati marnosi con livelli arenaci; condizioni di giacitura a traverspoggio.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

.

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni immorsate negli strati marnoso-arenacei; limitare gli sbancamenti.

SCHEDA N. 3

-AREA N. 4

-USO: attività agricole a conduzione familiare; in parte abbandonate

-VINCOLI: l' area non ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l' area è ubicata nella zona Sud del crinale corrispondente al concentrico, in fregio alla strada Gavi-Parodi L.; le coperture sono di ordine metrico; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura a reggipoggio.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

.

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; limitare gli sbancamenti. Tassativo impostare le fondazioni nel substrato intatto.

SCHEDA N. 4

-AREA N. 5

-USO: attività agricole in parte abbandonate

-VINCOLI: l'area non ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nella zona Sud del crinale corrispondente al concentrico, in fregio alla strada Gavi-Parodi L.; le coperture sono esigue o mancanti; il basamento è costituito da strati marnosi con livelli arenaci; condizioni di giacitura a traverpoggio.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dal versante ovest, acclive e con giacitura sfavorevole (tali elementi penalizzanti non sono compresi in un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni immorsate negli strati marnoso-arenacei; limitare gli sbancamenti.

SCHEDA N. 5

-AREA N. 7

-USO: attività agricole a conduzione familiare; in parte abbandonate

-VINCOLI: l'area ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nella parte NE del crinale su cui si sviluppa il nucleo edificato di Tramontana; le coperture sono di ordine metrico o plurimetrico, più potenti nella fascia a valle dell'area; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura parzialmente favorevoli.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento; possibili filtrazioni parallele al substrato in caso di eventi pluviometrici intensi e prolungati, regimazione superficiale carente.

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dalla vicinanza del versante est, localmente acclive (tale elemento penalizzante non è compreso in un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti, erosioni e infiltrazioni; limitare gli sbancamenti.

SCHEDA N. 6

-AREA N. 8

-USO: attività agricole a conduzione familiare; in parte abbandonate

-VINCOLI: l'area non ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nel concentrico di Tra- montanino, nel versante rivolto a Ovest del crinale in cui si sviluppa l'abitato.; le coperture sono di ordine metrico, più potenti nella fascia a valle dell'area; il basamento è costituito da strati marnosi con livelli arenacei; condizioni di giacitura parzialmente favorevoli (leggera componente a franapoggio).

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dalla acclività dei vicini versanti (tale elemento penalizzante non è compreso in un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni. Fondazioni tassativamente immorsate nel substrato; limitare gli sbancamenti.

SCHEDA N. 7

-AREE N. 9-10

-USO: attività agricole a conduzione familiare; in parte abbandonate

-VINCOLI: le aree non ricadono nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: le aree sono ubicate a monte della strada Tramontana-S. Cristoforo, nella fascia debolmente acclive che raccorda il crinale in cui è ubicato il nucleo edificato di Tramontanino con l'impluvio alla testata del R. Gatta; le coperture sono di ordine plumetrico, più potenti nella fascia a valle dell'area presso la strada; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura parzialmente favorevoli.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento.

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dalla acclività dei vicini versanti (tale elemento penalizzante non è compreso in un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni. Impostare le fondazioni nel substrato inalterato.

SCHEDA N. 8

-AREE N. 11-12-13-14-15-16

-USO: attività agricole; seminativo, vigneto

-VINCOLI: le aree non ricadono nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: le aree sono ubicate nell'impluvio alla testata del R. Gatta; le coperture sono di ordine metrico, o mancanti come nella fascia più elevata dell'area n. 13; sono più potenti nella fascia a valle delle aree n. 11 e 12; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura parzialmente sfavorevoli (immersione coincidente con l'orientazione del versante, angolo di immersione prossimo o superiore a quello del pendio).

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento; giacitura sfavorevole.

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni tassativamente immorsate nel basamento marnoso; limitare gli sbancamenti.

SCHEDA N. 9

-AREA N. 17

-USO: attività agricole a conduzione familiare; in parte abbandonate

-VINCOLI: l'area non ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata presso la strada Parodi L.-Tramontana (Strada comunale della Castagna), a Est della Chiesa di S. Maria; le coperture sono di ordine metrico, più potenti nella fascia a valle dell'area; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura a reggipoggio.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dalla acclività dei vicini versanti (tale elemento penalizzante non è compreso in un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni impostate nel basamento terziario; limitare gli sbancamenti.

SCHEDA N. 10

-AREA N. 19

-USO: attività agricole a conduzione familiare; in parte abbandonate

-VINCOLI: l'area ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata in località Ca' Divani, a monte di Via XX Settembre; le coperture sono di ordine metrico, degradanti verso monte; il basamento è costituito da strati marnosi con livelli arenacei; condizioni di giacitura parzialmente favorevoli (traverpoggio con leggera componente a franapoggio).

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento.

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; svincolo idrogeologico.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dal versante a monte, acclive e in erosione (non compreso in un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; controlli nella fascia a monte dove l'acclività è elevata; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni immorsate nel basamento marnoso-arenaceo; limitare gli sbancamenti.

SCHEDA N. 11

-AREA N. 21

-USO: attività agricole in parte abbandonate.

-VINCOLI: l'area ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata in un crinale che si sviluppa a monte della strada comunale Cadepiaggio-Cadimassa; le coperture limoso argillose con frammenti arenacei sono di ordine metrico, o mancanti; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura sfavorevoli nella fascia adiacente alla strada comunale.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla giacitura, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento.

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; svincolo idrogeologico.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dall'acclività dei versanti a valle dell'area e dalle condizioni di giacitura degli strati (elementi di pericolosità non compresi in un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni immorsate nel basamento marnoso; evitare sbancamenti che possano alterare l'equilibrio degli strati.

SCHEDA N. 12

-AREA N. 22

-USO: attività agricole in parte abbandonate; copertura boschiva.

-VINCOLI: l'area ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nel versante Nord di un secondo crinale che si sviluppa a Est del nucleo edificato; le coperture limoso argillose con frammenti arenacei sono di ordine metrico, più potenti nella fascia a valle dell'area; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura sfavorevoli.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla giacitura, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento.

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; svincolo idrogeologico.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dall'acclività dei versanti a valle dell'area e dalle condizioni di giacitura degli strati (elementi di pericolosità non compresi in un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni immorsate nel basamento marnoso; evitare sbancamenti che possano alterare l'equilibrio degli strati.

SCHEDA N. 13

-AREE N. 23-24

-USO: attività agricole (seminativo, foraggio).

-VINCOLI: le aree ricadono nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: le aree sono ubicate in un impluvio all'estremo Nord del crinale in cui sorge il nucleo edificato di Ca' di Massa; le coperture sono di ordine metrico e plurimetrico, più potenti nella fascia a valle; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura a reggipoggio.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento;

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; svincolo idrogeologico.

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti, erosioni e infiltrazioni; limitare gli sbancamenti. Fondazioni impostate nel substrato intatto.

Zona “C” di nuovo impianto

SCHEDA N. 14

-AREA PEC 1

-USO: nessuna attività agricola; parziale copertura vegetale.

-VINCOLI: l'area non ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata in nella zona Sud del crinale corrispondente al concentrico, a confine a monte dell'area n.4; le coperture sono esigue o mancanti; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura a reggipoggio.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 edell'OPCM 3274/03.

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni tassativamente immorsate nel substrato marnoso-arenaceo; limitare gli sbancamenti.

SCHEDA N. 15

-AREA PEC 3

-USO: attività agricole in parte abbandonate

-VINCOLI: l'area non ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nella parte SW del crinale a monte di Via Regina Elena, presso la Chiesa di S. Maria; le coperture sono di ordine metrico, più potenti nella fascia Ovest; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura parzialmente favorevoli (nel lato nord del sito angolo di immersione prossimo all'angolo del pendio).

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla giacitura, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento.

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 edell'OPCM 3274/03.

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; limitare gli sbancamenti, fondazioni immorsate nel substrato marnoso.

SCHEDA N. 16 soppressa~~AREA PEC 4~~

~~USO: attività agricole (seminativo, vigneto, foraggio); la fascia a valle è boscata.~~

~~VINCOLI: l'area non ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.~~

~~LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nel versante che si sviluppa tra il concentrico di Parodi L. e il fondovalle del T. Albedosa a monte della SP Gavi-Parodi L.; le coperture sono di ordine metrico o mancanti; più potenti nella fascia a valle dell'area; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura a reggipoggio.~~

~~CLASSE DI IDONEITÀ: II b~~

~~I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento.~~

~~7~~

~~INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI~~

~~Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; richiesta di svincolo idrogeologico. In fase di progetto di PEC di dovranno prevedere indagini strumentali di tipo geognostico e geofisico anche in riferimento alla vigente normativa sismica.~~

~~PRESCRIZIONI~~

~~Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni impostate nel basamento marnoso. Dovrà, inoltre, essere prevista una distanza di sicurezza dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dalla incisione di un modesto rio locale (non riguardante, peraltro, un dissesto PAI).~~

~~Mantenere anche una distanza di sicurezza dalla fascia a valle più acclive; limitare gli sbancamenti.~~

SCHEDA N. 17

-AREA PEC 7

-USO: attività agricole in parte abbandonate; vigneto.

-VINCOLI: l'area ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata a monte di Via XX Settembre; le coperture limoso argillose con frammenti arenacei sono di ordine metrico, più potenti nella fascia prossima alla strada; il basamento è costituito da strati marnosi con livelli arenacei; condizioni di giacitura a traverspoggio.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 edell'OPCM 3274/03; svincolo idrogeologico.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dal versante a monte, acclive e in erosione (non riguardante, peraltro, un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante, anche della fascia a monte; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni tassativamente impostate nel substrato; evitare sbancamenti.

SCHEDA N. 18

-AREA PEC 8

-USO: attività agricole in parte abbandonate (seminativo, vigneto).

-VINCOLI: l'area ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: le aree sono ubicate all'estremo Nord del crinale in cui sorge il nucleo edificato di Ca' di Massa, presso la strada comunale; le coperture sono di ordine metrico, talvolta mancanti come a valle della strada; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei; condizioni di giacitura a reggipoggio a monte della strada, sfavorevoli con angolo di immersione prossimo all'angolo del pendio, a ovest.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla giacitura degli strati, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento;

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; svincolo idrogeologico.

Dovrà, inoltre, essere prevista una relazione geologica di progetto che definisca puntualmente la distanza di sicurezza da mantenere dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito, nel caso in esame, dall'acclività dei vicini versanti e dalla giacitura, dal lato ovest, sfavorevole (tali elementi penalizzanti non riguardano un dissesto PAI).

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni, fondazioni tassativamente impostate negli strati marnoso-arenacei; limitare gli sbancamenti.

SCHEDA N. 19**-AREA PEC 9**

-USO: attività agricole (seminativo, foraggio, prato).

-VINCOLI: l'area non ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata alla del R. Parodi; le coperture argilloso-limoso-sabbiose sono esigue o mancanti; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento;

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; svincolo idrogeologico.

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti, erosioni e infiltrazioni; limitare gli sbancamenti. Tassativo impostare le fondazioni nel basamento marnoso intatto.

SCHEDA N. 20**-AREA PEEP 2**

-USO: attività agricole in parte abbandonate

-VINCOLI: l'area ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nella zona Sud del crinale corrispondente al concentrico, a monte della strada comunale Listri.; le coperture sono di ordine metrico; il basamento è costituito da strati marnosi con livelli arenaci; condizioni di giacitura a traverpoggio.

-CLASSE DI IDONEITA': II b

I fattori penalizzanti sono costituiti dall'acclività, dalla potenza variabile delle coperture e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; ottima, invece, la capacità portante del basamento

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e l'eventuale presenza di filtrazioni parallele al substrato da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03.

-PRESCRIZIONI

Verifiche di stabilità del versante; scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti ed erosioni; fondazioni immorsate negli strati marnoso-arenacei; limitare gli sbancamenti.

2.2. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

SCHEDA N. 21

-AREA PEC ART. 1

-USO: attività agricole (seminativo, foraggio).

-VINCOLI: l'area ricade nella perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nella fascia subpianeggiante presente in sponda orografica destra del T. Albedosa in località S. Remigio; nelle coperture e nei depositi alluvionali molto potenti prevalgono i limi e le argille; ciottoli e ghiaie sono in subordine; il basamento è costituito da strati marnosi con sottili livelli arenacei.

-CLASSE DI IDONEITA': II a

I fattori penalizzanti sono costituiti dalla potenza delle coperture e delle alluvioni di fondovalle e dagli scadenti parametri geotecnici dei relativi terreni; prove penetrometriche dinamiche eseguite nell'area evidenziano la presenza di un deposito di fondovalle della potenza di 10-15 m;

.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e della falda associata alle alluvioni da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; richiesta di svincolo idrogeologico. In fase di progetto di PEC di dovranno prevedere indagini strumentali di tipo geognostico e geofisico anche in riferimento alla vigente normativa sismica. Si dovrà prevedere una indagine di tipo idraulico-idrogeologico finalizzata alla valutazione di potenziali fenomeni di ristagno e risalienza della falda superficiale.

-PRESCRIZIONI

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni; evitare la realizzazione di locali interrati.

Dovrà, inoltre, essere prevista una distanza di sicurezza dall'adiacente elemento geomorfologico potenzialmente pericoloso costituito da una modesta incisione di un rio locale, non riguardante un dissesto PAI.

3. SCHEDE RELATIVE ALLE AREE IN CLASSE IIIb

AREA N. 1 -TAV 5

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> della realizzazione di opere di riassetto
I. Sperone presso il concentrico	Crinale	Crolli a monte delle case del concentrico. Eventi nel 1973, 1974, 1977, 2000. Tipologia: FA1 a monte dell'area	Interventi ammissibili: a b c	Rimozione del materiale franato. Disgaggio di blocchi pericolanti. Arretramento scarpata e riduzione pendenza. Regimazione acque superficiali. Attività di sorveglianza periodica Gli interventi sono stati eseguiti nel 1979, 1999, 2001.	Interventi ammissibili: a b c d e f

Cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio

mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
<u>Interventi</u> Attività di sorveglianza periodica Ulteriori lavori di sistemazione a seguito degli eventi del novembre 2002 Disgaggio di blocchi pericolanti. Arretramento scarpata e riduzione pendenza. Regimazione acque superficiali. Posa di reti, chiodature	Progettazione			Realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio							Collaudomessa in sicurezza	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate					

AREA N. 2 -TAV 5

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante, crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> delle realizzazioni di opere di riassetto
2.Cà Divani	Versante a valle della strada comunale	Crollo muro di sostegno di un cortile privato per cedimento delle fondazioni e mancato drenaggio. Evento: autunno 2000 Tipologia: FA6 a valle dell'area	Interventi ammissibili: a b c d	Rimozione muro e altro materiale franato. Ricostruzione muro con fondazioni immorsate nel substrato. Riempimento a monte con ghiaia e ciottoli. Drenaggio accurato e regimazione acque superficiali. Attività di sorveglianza periodica. Le opere sono state eseguite nel 2001 con contributo pubblico.	Interventi ammissibili: a b c d e f

Cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio

mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
<u>Interventi</u> Attività di sorveglianza periodica																	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate

AREA N. 3 -TAV 5

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante, crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> delle realizzazioni di opere di riassetto
3. Cà de Piaggio	Versante a monte della strada comunale F. 13 mapp. 243-244-246.	Un colamento veloce accompagnato da crollo e scivolamento planare distrugge e danneggia edifici nell'abitato. Eventi nel 1951, 1996, 2000 Tipologia: FA10 interna all'area	Interventi ammissibili: a	Rimozione materiale franato. Disgaggio di tutto il materiale instabile. Costruzione basso muro di contenimento alla base della scarpata. Regimazione acque scolanti da monte. Attività di sorveglianza e manutenzione canali di scolo Opere eseguite: rimozione materiale franato, disgaggio, regimazione. Opere da eseguire: muro di contenimento.	Interventi ammissibili: a b c

Cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio

mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<u>Interventi</u> Attività di sorveglianza periodica Ulteriori lavori di sistemazione a seguito degli eventi del novembre 2002 Muro di contenimento al piede. Arretramento ciglio a monte	Progettazione			Realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio							Collaudomessa in sicurezza		Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate			

AREA N. 4 -TAV 5

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante, crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> delle realizzazioni di opere di riassetto
4.Cascina Quarlera (La Quercia nella CTR)	Parte alta del versante sinistro del Rio della Gatta	Colamenti veloci e crolli a monte degli edifici e a valle della strada di accesso. Costruzione distrutta. Eventi nel 1977 e nel 1994. Tipologia: FA10 a monte e a valle dell'area	Interventi ammissibili: a b c	Rimozione materiale franato. Ripristino strada di accesso. Opere di consolidamento sistemazione e protezione del versante. Regimazione acque superficiali. Attività di sorveglianza. Opere eseguite: rimozione materiale, ripristino strada, regimazione. Opere da eseguire: opere di consolidamento e protezione del versante quali drenaggi profondi, gabbionate, manutenzione copertura vegetale.	Interventi ammissibili: a b c d

Cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio

mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<u>Interventi</u> Attività di sorveglianza periodica Ulteriori lavori di sistemazione a seguito degli eventi del novembre 2002. Opere di consolidamento e protezione del versante quali drenaggi profondi, gabbionate, manutenzione copertura vegetale. Consolidamento con micropali e tiranti dell'edificio dichiarato inagibile.	Progettazione			Realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio							Collaudomessa in sicurezza		Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate			

AREA N. 5 -TAV 5

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante, crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in</u> <u>assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> delle realizzazione di opere di riassetto
5.Loc. S. Rocco Fr. Tramontana	Versante destro del Rio della Gatta.	Una frana di tipo composito si estende interessa quasi tutto il versante a valle della loc. S.Rocco. Accentuato il carattere planare. Tipologia: FQ10 a valle dell' area	Interventi ammissibili: a b c d	Attività di sorveglianza. Regimazione delle acque superficiali, drenaggio di quelle interne.	Interventi ammissibili: a b c d e f

Cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio

mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<u>Interventi</u> Attività di sorveglianza periodica Regimazione delle acque superficiali, drenaggio di quelle interne.	Progettazione			Realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio							Collaudo- messa in sicurezza		Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate			

AREA N. 6 -TAV 5

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante, crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> delle realizzazioni di opere di riassetto
6.Villa Colla	Versante destro del T Albedosa (a valle della strada per Cà di Massa).	Una colata provoca il crollo di un muro di contenimento a monte di strada Borgognone. Si estende, a monte e lateralmente, fino alle abitazioni che vengono dichiarate inagibili Evento nei giorni 24-25-26 novembre 2002 Tipologia: FA6 interna all'area	Interventi ammissibili: a	Attività di sorveglianza. Opere eseguite: rimozione materiale, ripristino strada, regimazione. Opere da eseguire: rimozione materiale di accumulo, rifacimento muro di contenimento, opere di consolidamento e protezione del versante quali drenaggi profondi, gabbionate, manutenzione copertura vegetale. Allontanamento degli scarichi delle acque bianche e nere. Verifica dei piani di posa delle fondazioni degli edifici vicini. Realizzazione di eventuali opere specializzate.	Interventi ammissibili: a b c

Cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio

mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<u>Interventi</u> Rimozione materiale di accumulo, rifacimento muro di contenimento, opere di consolidamento e protezione del versante quali drenaggi profondi, gabbionate, manutenzione copertura vegetale. Allontanamento degli scarichi delle acque bianche e nere. Verifica dei piani di posa delle fondazioni degli edifici vicini. Realizzazione di eventuali opere specializzate	Progettazione			Realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio							Collaudo-messa in sicurezza		Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate			

***SCHEDA MONOGRAFICHE
AREE RESIDENZIALI N. 8, 26 E 27
ED AMPLIAMENTO E TRASLAZIONE AREA RESIDENZIALE IN
PROSSIMITA' DI CASCINA GRILLA***

SCHEDA N. 1**-MODIFICHE b)-b1)-b2)**

b) nuova individuazione di due lotti di tipo "B" di completamento residenziale (n.26 e n.27) e relativa fascia inedificabile a verde privato

b1) riconoscimento di area residenziale di tipo "B" consolidata

b2) trasformazione del lotto edificato individuato con il n. 21 in area "B" consolidata

-Ubicazione: aree in corrispondenza del crinale a monte di Villa Colla.

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

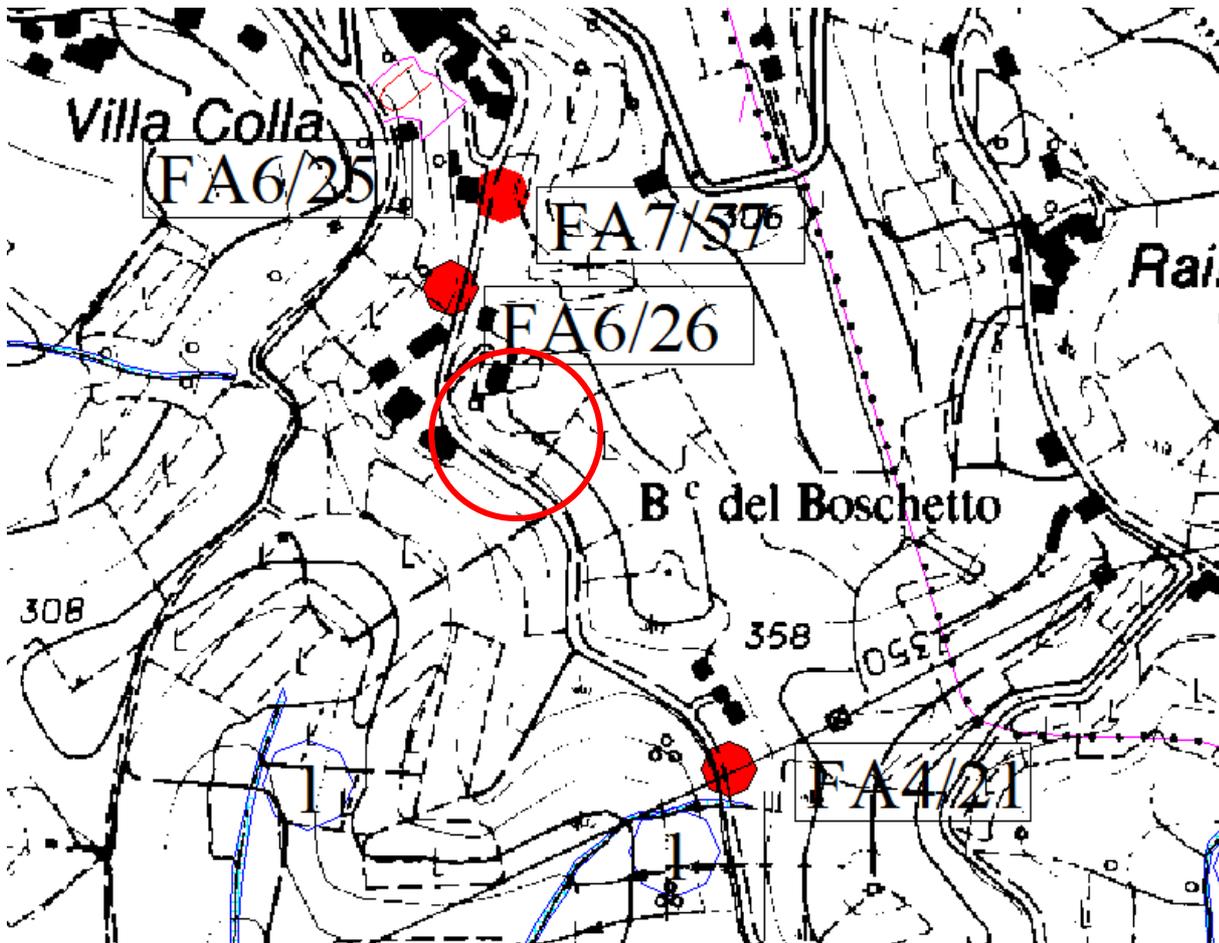
Nel P.R.G.C. vigente l'area è individuata come "Agricola". La nuova destinazione inserisce i lotti edificabili a licenza singola n. 26 e 27.

**-Presenza di Vincoli:**

Area interna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile dalla strada comunale Cadepiaggio-Cdimassa .

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

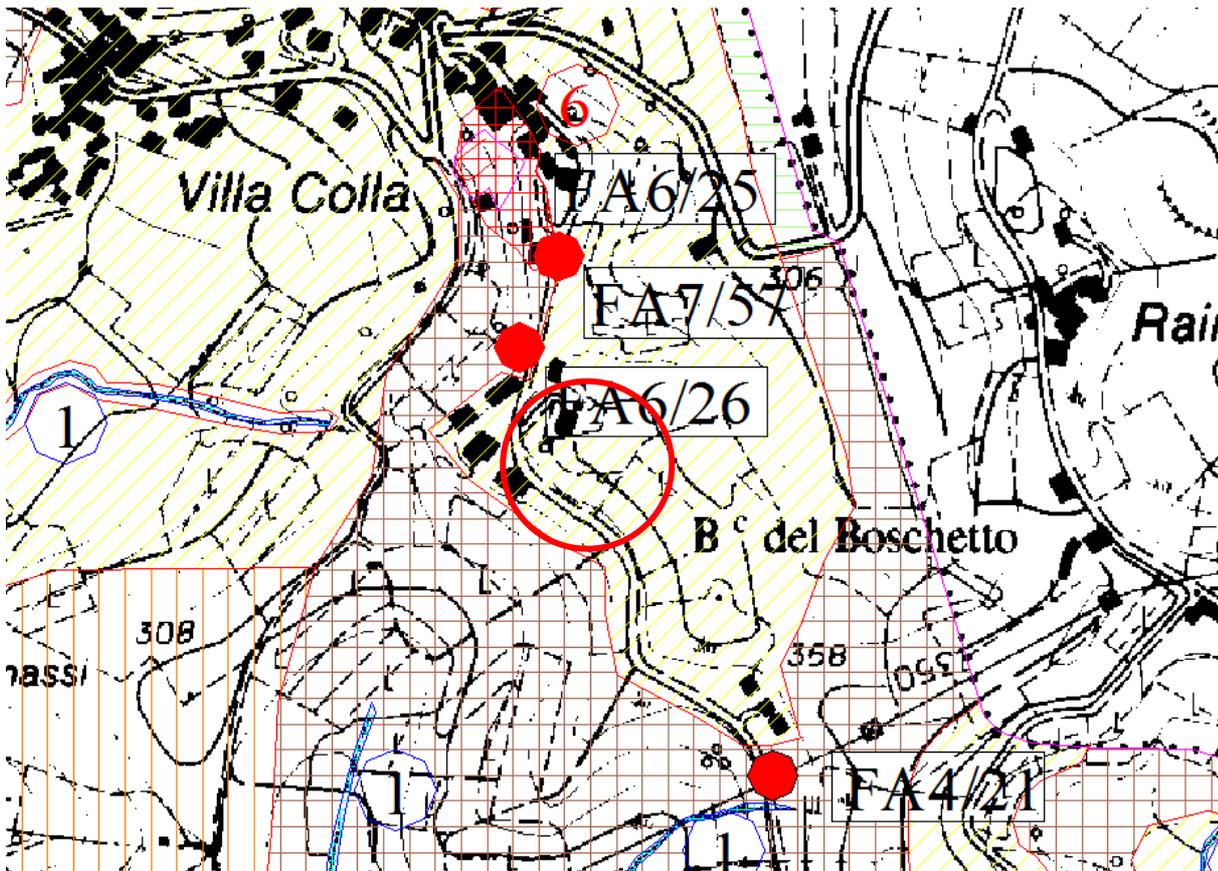
Deposito eluvio-colluviale e detritico argilloso-limoso derivante dalla disgregazione fisico-meccanica dei litotipi marnoso arenacei del substrato; fascia di crinale tra la valle del T. Albedosa e il Rio Rossara. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti (a reggipoggio) o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite nella vicina area per l'intervento di consolidamento presso Villa Colla confermano la successione stratigrafia sopra descritta, salvo variazioni nella potenza della copertura.



Stralcio Carta Geomorfologica di P.R.G.C.

Nell'area oggetto di Variante non sono evidenziabili dissesti in atto, dovuti a instabilità dei versanti e/o legati alla evoluzione della dinamica fluviale e torrentizia.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica: Stralcio Carta di Sintesi di P.R.G.C.



Classe IIb-moderato rischio per stratigrafia non omogenea, per la variabilità della potenza della copertura e dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione, oltre alla moderata acclività.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Non sono reperibili indagini sismiche nell'ambito del territorio comunale. A titolo indicativo e con il semplice scopo di orientare la progettazione si riportano i risultati di recenti indagini sismiche eseguite dallo scrivente nella stessa formazione marnoso arenacea terziaria. L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_{s30} nei primi 30 m di profondità.

V_{s30} risulta prossimo a 390 m/s. Nel caso in esame la minore potenza della copertura permette di ipotizzare un valore di V_{s30} superiore.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T3 (crinale)**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **B-T3**.

Per quanto riguarda i parametri geotecnici si riportano a titolo indicativo i valori desunti da precedenti esperienze e da dati bibliografici:

- litotipi coerenti riferibili alla coperture: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

L'area non è interessata dalla presenza di sorgenti o captazioni. E' ipotizzabile, nella stagione di maggiori precipitazioni, la presenza di una filtrazione parallela al pendio confinata nelle coperture.

-Acclività:

Nella fascia corrispondente al crinale l'acclività è compresa nella Classe II (10-25%). Negli opposti versanti, a monte della Strada Comunale per Cadimassa e per Gavi si osservano pendenze superiori appartenenti alla Classe 25-50%.

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e l'eventuale presenza di filtrazione parallela al substrato marnoso da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; inoltre, si dovranno valutare le caratteristiche sismostratigrafiche locali e V_{s30} (rifrazione, MASW, etc).

Considerata la morfologia locale, si raccomanda la realizzazione di una adeguata regimazione superficiale per prevenire infiltrazioni, erosioni e allagamenti della sede stradale più a valle. La realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata in relazione alla giacitura degli strati per non alterare l'equilibrio degli strati in posto.

SCHEDA N. 2

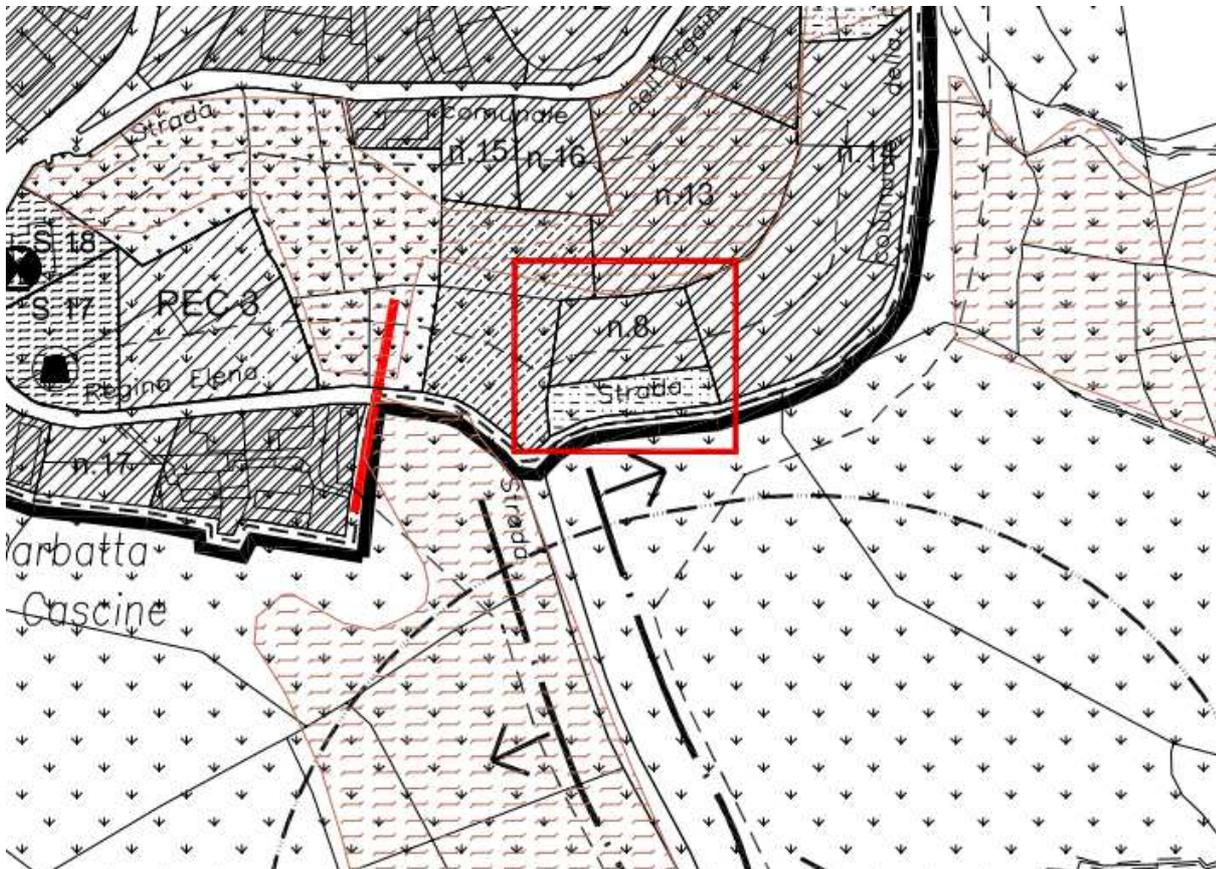
-MODIFICA b4)

b4) rilocalizzazione del lotto 8 stralciato sempre all'interno dell'abitato della frazione Tramontana e individuazione di una fascia vincolata a verde privato in fregio alla Strada Comunale della Piccia.

-Ubicazione: limite S del nucleo edificato di Tramontana.

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

Nel P.R.G.C. vigente l'area è individuata come "Agricola". La nuova destinazione inserisce il lotto edificabile a licenza singola n. 8.



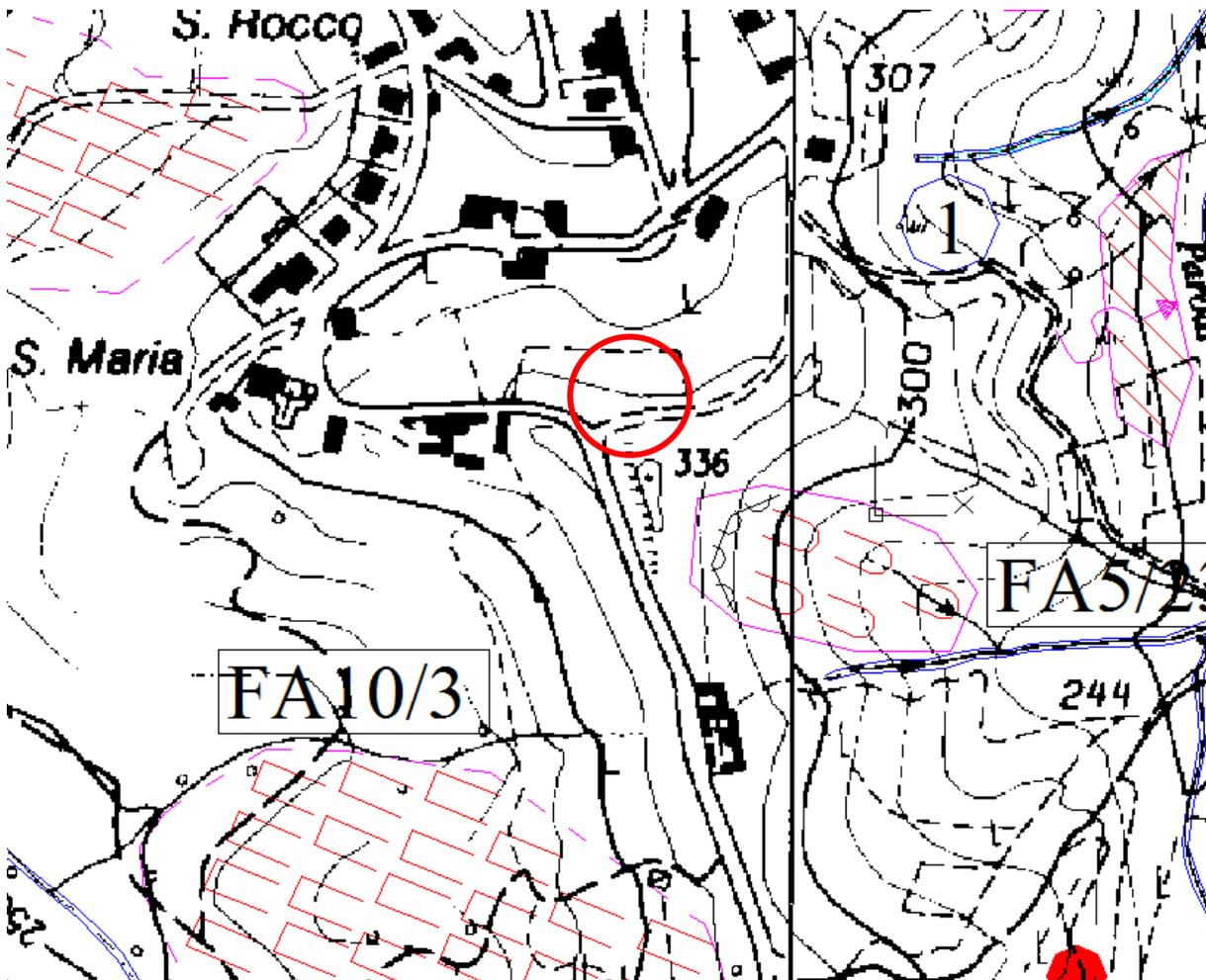
-Presenza di Vincoli:

Area è interna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; è accessibile direttamente dalla Strada Comunale della Piccia.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico, idrogeologico:

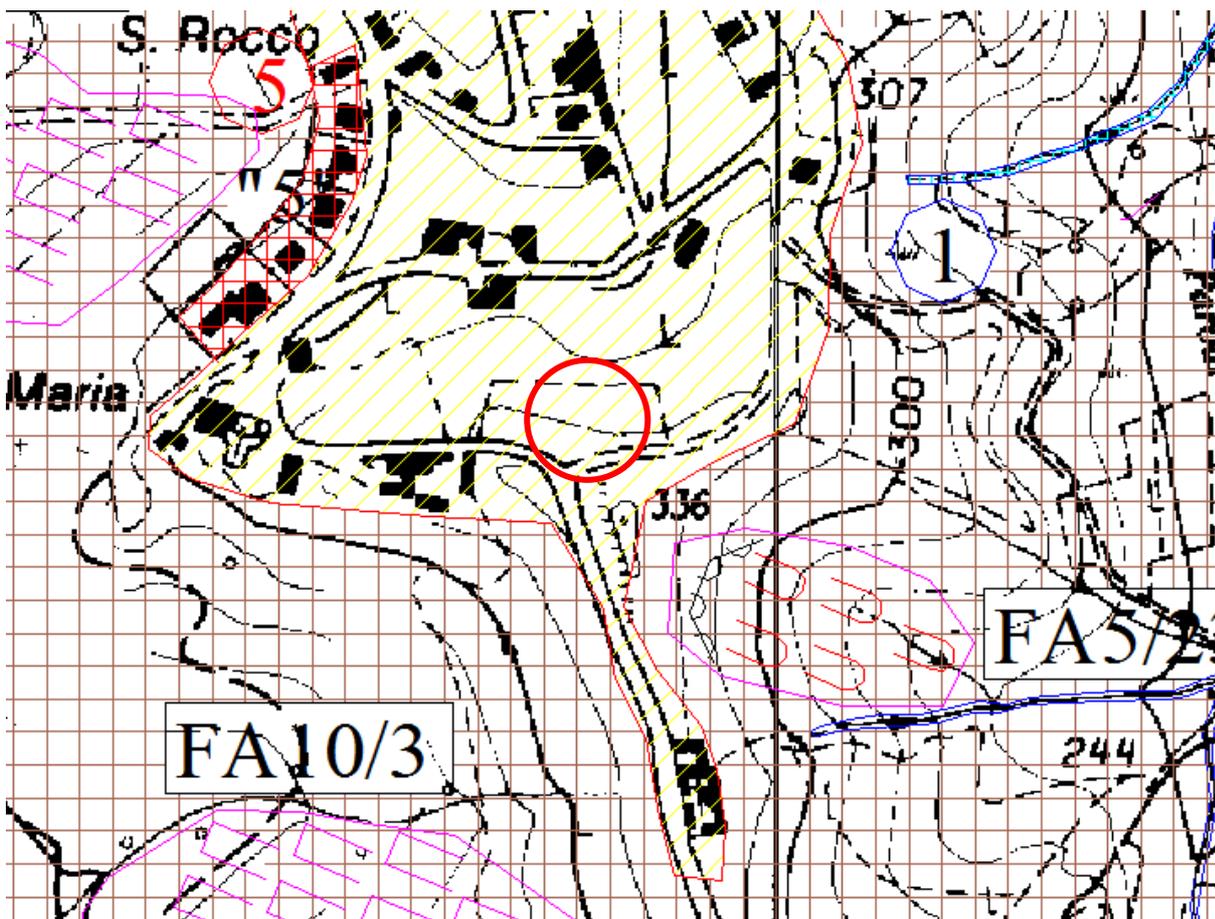
.Sono presenti coperture eluvio-colluviali e detritiche argilloso-limose di ordine metrico derivanti dalla disgregazione fisico-meccanica dei litotipi marnoso arenacei del substrato; fascia di crinale tra la valle del Rio Della Gatta e il Rio Parodi. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia.

Stralcio Carta Geomorfologica di P.R.G.C.



L'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione dei numerosi dissesti presenti in questo settore del territorio comunale. E' tassativa una attenta valutazione della frana cartografata FA5/23 ubicata a SE dell'area in oggetto.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica: Stralcio Carta di Sintesi di P.R.G.C.



Classe Iib-moderato rischio per stratigrafia non omogenea, per la variabilità della potenza della copertura e dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione, oltre alla moderata acclività.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche:

Non sono reperibili indagini sismiche nell'ambito del territorio comunale. A titolo indicativo e con il semplice scopo di orientare la progettazione si riportano i risultati di recenti indagini sismiche eseguite dallo scrivente nella stessa formazione marnoso arenacea terziaria. L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_s nei primi 30 m di profondità.

V_{s30} risulta prossimo a 390 m/s. Nel caso in esame la minore potenza della copertura permette di ipotizzare un valore di V_{s30} superiore.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T2**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **B-T2**.

Per quanto riguarda i parametri geotecnici si riportano a titolo indicativo i valori desunti da precedenti esperienze e da dati bibliografici:

- litotipi coerenti riferibili alla copertura: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

L'area non è interessata dalla presenza di sorgenti o captazioni. E' ipotizzabile, nella stagione di maggiori precipitazioni, la presenza di una filtrazione parallela al pendio confinata nelle coperture.

-Acclività:

Nella fascia corrispondente al crinale l'acclività è compresa nella Classe II (10-25%). Nel versante a SE, a valle della Strada Comunale della Piccia si osservano pendenze superiori appartenenti alla Classe 25-50%.

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e l'eventuale presenza di filtrazione parallela al substrato marnoso da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; inoltre, si dovranno valutare le caratteristiche sismostratigrafiche locali e V_{s30} (rifrazione, MASW, etc).

Considerata la morfologia locale, si raccomanda la realizzazione di una adeguata regimazione superficiale per prevenire infiltrazioni, erosioni e allagamenti della sede stradale più a valle. La realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata in relazione alla giacitura degli strati per non alterare l'equilibrio degli strati in posto.

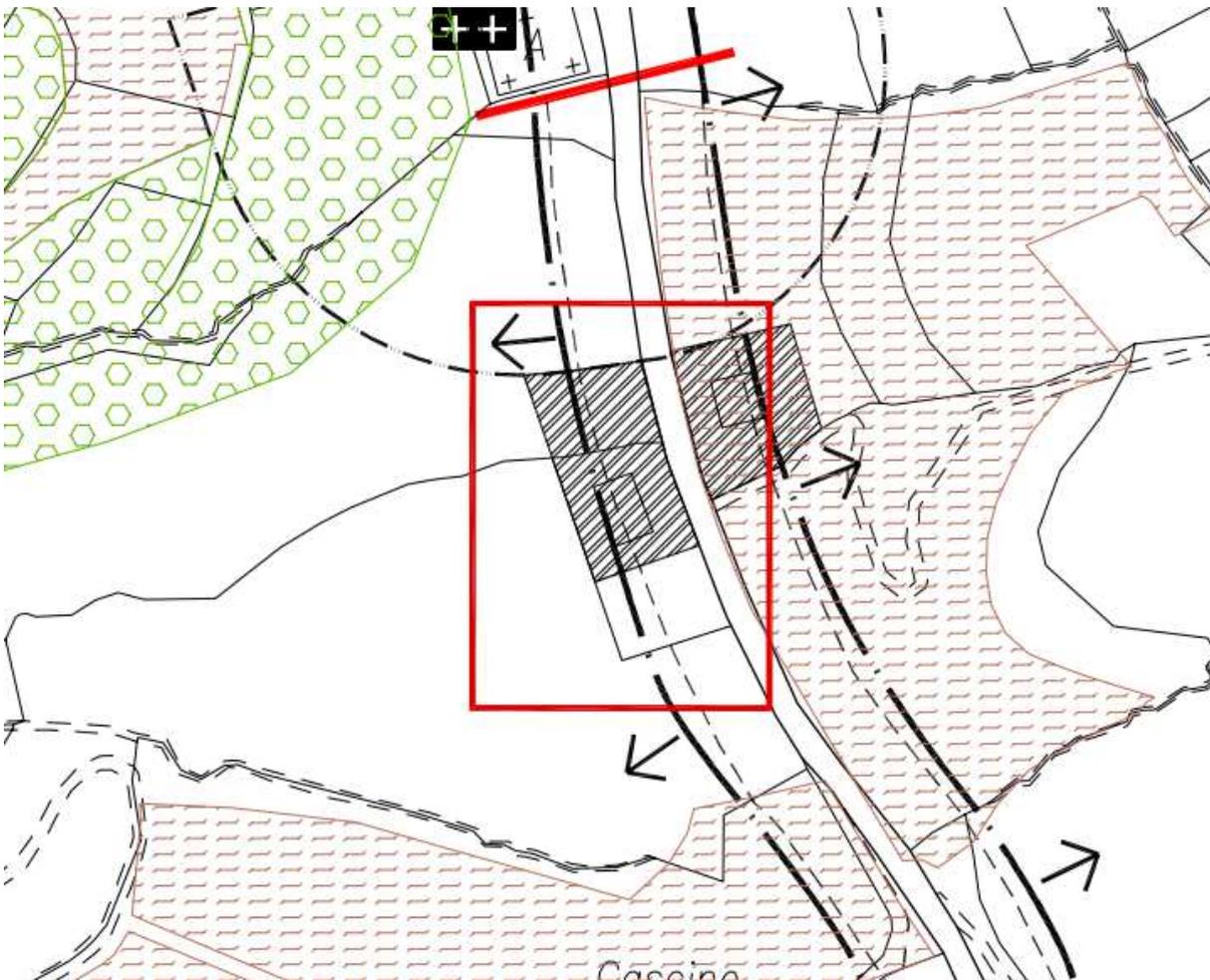
SCHEDA N. 3**-MODIFICA c)**

c) traslazione di pari quantità di superficie residenziale di tipo "b" consolidata in area della medesima proprietà

-Ubicazione: presso Cascina Grilla

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

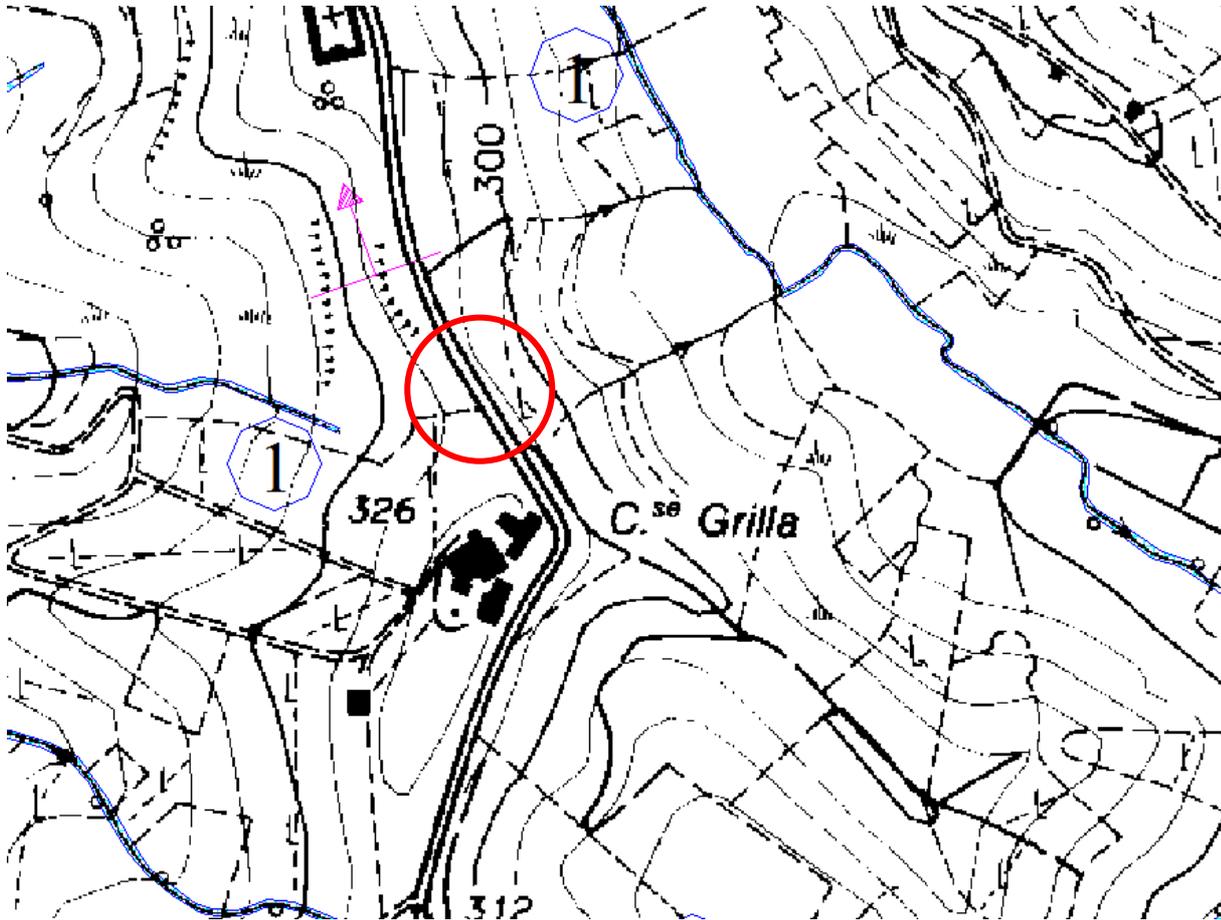
Nel PRG vigente l'area è individuata come "Agricola". La nuova previsione urbanistica modifica la perimetrazione del lotto edificabile di tipo "b".

**-Presenza di Vincoli:**

Area ubicata in fregio alla Strada Comunale Parodi-Cadegualchi; è compresa nella perimetrazione del vincolo idrogeologico ed esterna . alle fasce di rispetto dei rii minori.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico, idrogeologico:

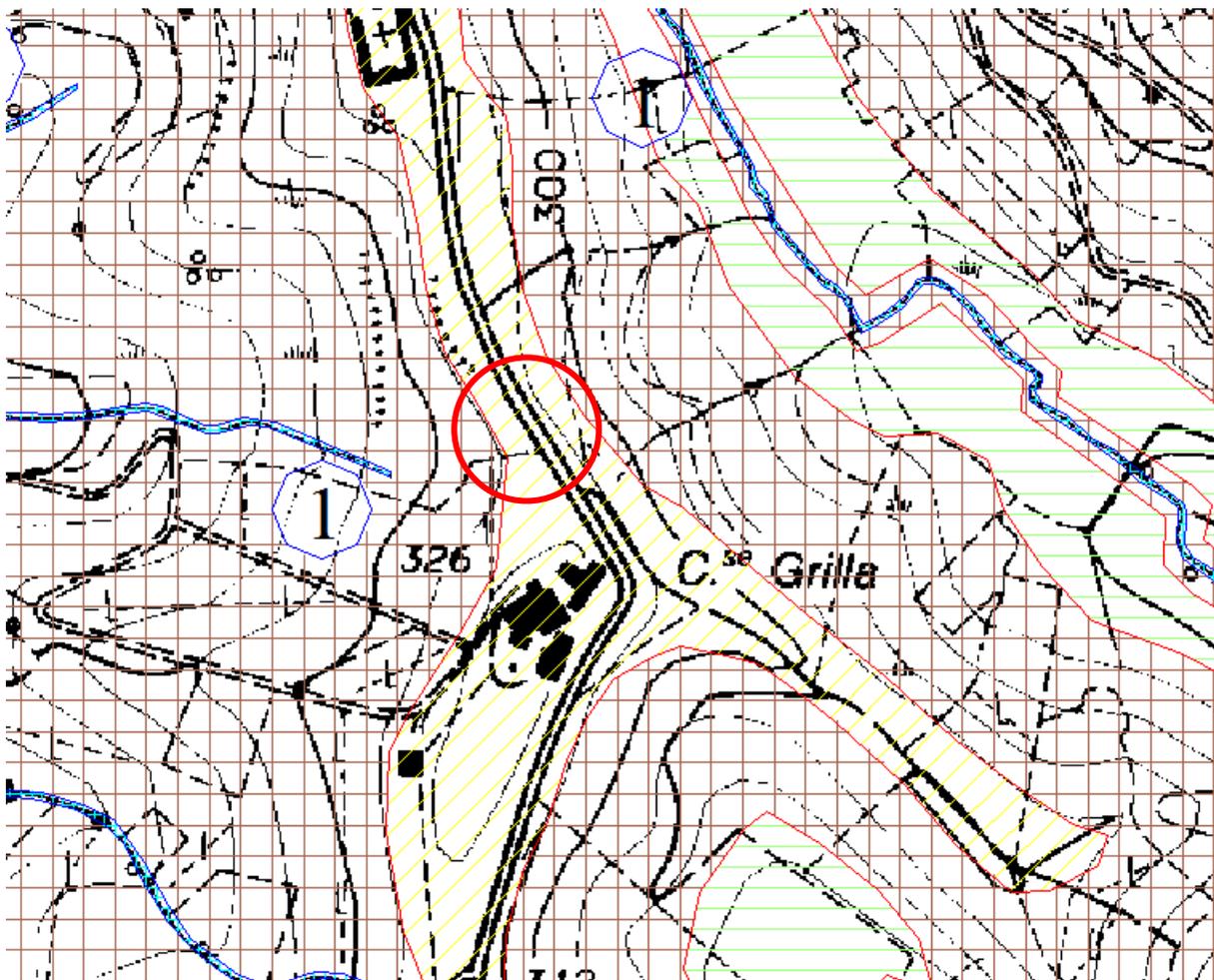
Sono presenti esigue coperture eluvio-colluviali e detritiche argilloso-limose derivante dalla disgregazione fisico-meccanica dei litotipi marnoso arenacei del substrato; fascia di crinale tra la valle del Rio Parodi e del T. Albedosa. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite per progetti di intervento in aree vicine, nella stessa situazione morfologica e stratigrafica, confermano la successione litologica sopra descritta, salvo variazioni nella potenza della copertura.



Stralcio Carta Geomorfologica di P.R.G.C.

Nell'area oggetto di Variante non sono evidenziabili dissesti in atto, dovuti a instabilità dei versanti e/o legati alla evoluzione della dinamica fluviale e torrentizia.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica: Stralcio Carta di Sintesi di PRGC Vigente:



Classe Iib-moderato rischio per stratigrafia non omogenea, per la variabilità della potenza della copertura e dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione, oltre alla moderata acclività.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Non sono reperibili indagini sismiche nell'ambito del territorio comunale. A titolo indicativo e con il semplice scopo di orientare la progettazione si riportano i risultati di recenti indagini sismiche eseguite dallo scrivente nella stessa formazione marnoso arenacea terziaria. L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_s nei primi 30 m di profondità.

V_{s30} risulta prossimo a 390 m/s. Nel caso in esame la minore potenza della copertura permette di ipotizzare un valore di V_{s30} superiore.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T3 (crinale)**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **B-T3**.

Per quanto riguarda i parametri geotecnici si riportano a titolo indicativo i valori desunti da precedenti esperienze e da dati bibliografici:

- litotipi coerenti riferibili alla coperture: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

-Acclività:

Nella fascia corrispondente al crinale l'acclività è compresa nella Classe II (10-25%). Negli opposti versanti si osservano pendenze superiori appartenenti alla Classe 25-50%.

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e l'eventuale presenza di filtrazione parallela al substrato marnoso da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; inoltre, si dovranno valutare le caratteristiche sismostratigrafiche locali e V_{S30} (rifrazione, MASW, etc).

Considerata la morfologia locale, si raccomanda la realizzazione di una adeguata regimazione superficiale per prevenire infiltrazioni, erosioni e allagamenti della vicina sede stradale. La realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata in relazione alla giacitura degli strati per non alterare l'equilibrio degli strati in posto.

Art. 11 -Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale

1) *Zone soggette a vincolo idrogeologico*

Indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica in cui ricadono, gli interventi in tali zone necessitano di relazione geologica tecnica, qualora comportino trasformazione d'uso. Queste relazioni ed i relativi elaborati cartografici, dovranno illustrare le condizioni geologiche, geomorfologiche e geoidriche locali ed evidenziare la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata tramite caratterizzazione geotecnica dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità secondo quanto previsto dalla L.R. 9 agosto 1989 n° 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici- abrogazione L.R. 12/08/1981 n° 27 e successive disposizioni esplicative dal D.M. 11/03/1988".

Su tutte le aree comprese nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi della R.D. n. 3267 del 30/12/1923, riportata nelle tavole grafiche del P.R.G.C., le modificazioni del suolo, le modificazioni di superfici coperte degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate ai sensi della precitata L.R. n° 45/89.

2) *Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42:*

Riguardano:

- le zone di salvaguardia del corso d'acqua pubblico denominato Torrente Albedosa (art. 142, comma 1, lettera c);
- le zone boscate (art. 142, comma 1, lettera g).

Dette aree sono evidenziate nella tavola n° 2, 3a, 3b e 3c rispettivamente alla scala 1:5000 e 1:2000.

Nelle zone boscate, disciplinate altresì dall'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione; nelle aree di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici gli interventi sono normati dal D.Lgs n° 42/2004.

3) *Aree vincolate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42:*

Riguardano:

la zona compresa all'interno delle fasce laterali della strada della strada dell'Alto Monferrato Ovadese e dei Boschi di tramontana ricadenti nel Comune di Parodi: in tale territorio, con eccezione dei centri abitati delimitati dagli strumenti urbanistici vigenti, sono vietate modificazioni dell'assetto del territorio, nonché opere edilizie e lavori, fatta eccezione per i lavori di restauro, risanamento conservativo nonché per quelli che non modificano l'aspetto esteriore dei luoghi.

Per le opere pubbliche restano ferme, le disposizioni di cui alle circolari della Presidenza del Consiglio dei Ministri n° 1.1.2/3763/6 del 20 aprile 1982 e n° 3763/6 del 24 giugno 1982.

- 4) *Beni vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e tutelati secondo le disposizioni della legge:*

Riguardano edifici compresi tra quelli appositamente elencati.

- 5) *Beni vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42:*

Riguardano beni di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni.

- 6) *Fasce e zone di rispetto:*

- a) nelle fasce di rispetto cartograficamente individuate, relative alla viabilità extraurbana esistente o in progetto è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici, salvo quanto esplicitamente previsto ai commi seguenti. Tali fasce sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

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, ristrutturazione senza ampliamenti e senza incremento della SUL e/o del volume.

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

ai fini del calcolo della quantità edificabile dei lotti che le comprendono.

- b) il Comune di Parodi è dotato di tre cimiteri: quello di Parodi Ligure che ha una fascia di rispetto di 150 metri nei lati non confrontati col centro abitato e di 50 metri nei lati fronteggianti il centro abitato; quello di Tramontana con una fascia di rispetto di ml. 150,00; quello di Cadepiaggio con una fascia di rispetto di ml. 50,00 verso S. Remigio e di ml. 150,00 dagli altri lati.

Nelle fasce di rispetto relative ai cimiteri è fatto divieto di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti; è 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 senza aumento di quantità edificabile. Tali fasce di rispetto sono computabili al fine del calcolo delle quantità edificabili in aree esterne a detta fascia.

- c) le fasce di rispetto dai depuratori, con profondità di mt.100, sono normate secondo quanto stabilito dal D.Lgs 11/05/99 n° 152 e s.m.i.; dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano quando la loro operatività si conclude o le stesse siano rilocalizzate.
- d) per le fasce di rispetto relative ad eventuali nuove opere di presa degli acquedotti di metri 200,00 è richiamato il disposto del D.P.R. 24/05/88 n.236. Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano la loro operatività quando le opere di presa degli acquedotti siano disattivate permanentemente. In caso di edifici esistenti in dette fasce è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la

ristrutturazione con un aumento non superiore al 20% del volume preesistente con un massimo di mq. 25. Le fasce di rispetto di cui ai precedenti punti sono normate secondo i disposti dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. in esse possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

- e) 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) le fasce di rispetto degli oleodotti e metanodotti. sono stabilite a seconda delle servitù stipulate con i proprietari dei fondi.
- g) sono individuate in cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 le fasce di rispetto del Torrente Albedosa 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: in esse possono essere eseguite opere di sistemazione idraulica a seguito di parere degli organi competenti.

- h) E' individuata nella cartografia in scala 1:2000 e 1:5000 l'area relativa alla fascia di decoro e salvaguardia dell'Abbazia di San Remigio.

Tale area è inedificabile anche per gli aventi titolo ad edificare nelle aree classificate agricole nel PRG vigente. Le aree residenziali presenti nell'annucleamento dell'Abbazia sono disciplinate dalla normativa del PRG vigente.

Le aree destinate agli usi residenziali, prossime all'Abbazia di S. Remigio (bene di interesse storico, artistico, architettonico e monumentale) sono tenuti a porre in essere principi e criteri volti alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente urbano. La disciplina di decoro urbano relativa alla specifica area individuata a salvaguardia dell'Abbazia di San Remigio riguarda sia il patrimonio pubblico (inteso come aree pubbliche, anche verdi ed edificio monumentale religioso – culturale) che il patrimonio privato (inteso come edifici, manufatti ed aree private).

Per decoro urbano si intende un'ottimale qualificazione estetica e funzionale dell'habitat urbano sopra descritto.

Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme penali in materia o disciplinato da specifiche ordinanze sindacali nell'area di decoro urbano è vietato:

- l'abbandono di rifiuti al di fuori degli appositi contenitori;
- l'effettuazione di scritte abusive, segni, graffiti su muri, strade cancelli, infissi esterni ed ogni altro manufatto di uso privato;
- l'esposizione di panni e tappeti su aree pubbliche o di pubblico passaggio o lo scuotimento e l'asciugatura degli stessi fuori dalle finestre o sopra la linea di parapetto di terrazzi o balconi;
- il deposito permanente ininterrotto in aree private di manufatti leggeri, anche prefabbricati e/o di strutture di qualsiasi genere quali, roulotte, camper, autovetture non diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- l'accumulo di oggetti, materiali e rifiuti di qualsivoglia tipo, all'esterno degli edifici, nelle aree private, in modo continuativo senza ripristino di un decoroso stato dei luoghi.

I privati proprietari devono mantenere in buona e decorosa condizione, in relazione anche alle caratteristiche estetiche originarie dell'edificio, le facciate e gli elementi del proprio edificio visibili dalle aree pubbliche o di pubblico transito.

I proprietari, o i locatari, di edifici privati devono provvedere alla pulizia e alla manutenzione di aree cortilizie, giardini, orti che prospettano su strade e aree pubbliche al fine di mantenere un aspetto decoroso ed ordinato degli stessi evitando, inoltre, l'accumulo di materiali che favoriscano l'insorgenza di problematiche di igiene, sicurezza o l'emanazione di odori.

Tutte le richieste di titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi in edifici privati ricompresi nella fascia di decoro e salvaguardia dell'Abbazia di san Remigio, con l'esclusione della sola manutenzione ordinaria, devono essere corredati di autorizzazione paesaggistica ed essere sottoposti alla Commissione Locale per il Paesaggio competente.

7) *Zone alberate:*

in tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate nel limite del possibile le alberature di alto fusto esistenti e in particolare le alberature dei parchi privati: per il loro abbattimento è necessaria la preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco, in conformità agli artt. 12 e seguenti L.R. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i..

8) *Installazione di infrastrutture di telecomunicazione per impianti radio elettrici – TLC.:*

Si richiamano i disposti della Legge n° 36/2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e della Legge 443/2001.

La presente norma stabilisce l'incompatibilità urbanistica all'insediamento delle infrastrutture in epigrafe nelle aree sottoelencate:

- a) zone urbanisticamente delimitate nella cartografia di PRGC come “centro abitato”;
- b) aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n° 42/2004, art. 142, comma 1, punti c) e g).

Art. 12 -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..

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. 10,00 riducibili a mt. 6,00 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2, della l.r. 56/77 e ss.mm.ii. e dovranno essere munite di almeno un marciapiede o di un percorso pedonale e/o ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50. 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 apportare al o ai tracciati raffigurati al loro interno motivate e funzionali variazioni al disegno originale rappresentato sugli elaborati della presente Variante purchè siano rispettate 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, nonchè 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 indenizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.

4) Arretramenti degli edifici dai cigli stradali nei centri abitati:

Nelle aree edificabili interne ai centri abitati, 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 pubbliche pari a mt. 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.

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

CAPO I - AZZONAMENTO

Art. 13 – Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei.

1) Suddivisione del territorio comunale:

PREMESSA: In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle tavole di 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. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990, n.13 “Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili”. Il permesso di costruire – o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere 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.

ZONA A: - Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario: comprende le parti di territorio delimitate come centro storico (artt. 14 e 15) delle presenti N.T.d'A.);

ZONA B: - Aree residenziali esistenti e di completamento: comprendono parti del territorio completamente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A (artt. 14, 16 e 17) delle presenti N.T.d'A.);

ZONA C: - Aree residenziali di nuovo impianto : comprende parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali (artt 14 e 18 delle presenti N.T.d'A.);

ZONA D: - Aree produttive esistenti e confermate nella loro ubicazione e di nuovo impianto comprende parti del territorio completamente edificate o di nuovo impianto (art. 19 delle presenti N.T.d'A.)

ZONA PER ATTIVITA' AGRICOLE: - riguarda aree del territorio comunale diverse da quelle precedentemente catalogate (art. 20 presenti N.T.d'A.).

AREE DI INTERESSE GENERALE ED AREE VINCOLATE (Artt. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, presenti N.T.d'A.)

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 14 - Norme di carattere generale

1) - Destinazioni d'uso ammesse.

Le zone individuate come 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:

uffici pubblici e privati, attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso purché non rechino molestia alla residenza nei limiti e con le procedure previste dal D.Lgs 31/03/1998, n° 114, 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.

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. comma 1 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, almeno sino alla concorrenza minima complessiva di mq 15 per abitante insediabile. Per la restante quota di mq. 10/ab il Comune potrà, in alternativa al reperimento entro l'area dei singoli SUE, acconsentire alla monetizzazione, totale o parziale, al fine di conseguire, secondo le previsioni di PRGC, la dotazione complessiva di aree per servizi pubblici prevista in altre zone.

In caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree per standards urbanistici è ammessa la monetizzazione totale della dotazione, solo per casi limitati, in corrispondenza di ambiti ubicati all'interno del tessuto edilizio consolidato, comunque in riferimento alle specifiche disposizioni dettate nella normativa di zona.

La eventuale localizzazione di standard urbanistici, relativa a singoli SUE, è indicativa e potrà essere meglio precisata e/o variata in sede di progettazione di dettaglio nel rispetto della finalità generale che ne ha determinato la previsione.

In caso di insediamenti commerciali al dettaglio di nuovo impianto sono richiamati i disposti dell'art. 21, comma 1, punto 3) che prevedono una dotazione minima stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento con aree destinate a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiori a mq 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici di cui al comma 2 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

Per la correlazione di cui al D.Lgs n° 114/98 art. 6, punto 2, lettera d) e per quanto previsto dall'art. 28 della DCR n° 563-13414 del 29/10/1999 le richieste di concessione edilizia o di autorizzazione commerciale per gli esercizi commerciali al dettaglio dovranno risultare compatibili con le norme, in materia di commercio in sede fissa, definite dai provvedimenti regionali e comunali.

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) – *Svp. - Superficie a verde permeabile nelle zone residenziali:*

è la superficie da sistemare o mantenere a verde permeabile. Nei nuovi lotti edificabili essa non potrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria negli SUE dovrà essere pari o superiore al 20% della superficie territoriale. Nei lotti o nei comparti esistenti allo 31/12/2002, soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica, essa dovrà essere ristabilita nella misura il più possibile prossima almeno al 15% della superficie fondiaria per i lotti singoli e della superficie territoriale per gli SUE. Le tavole del presente P.R.G.C. individuano, inoltre, le aree a verde in cui le singole piantumazioni ad alto fusto, i giardini, le arbustaie, sono soggette a puntuale tutela e per la cui salvaguardia sono prescritte precise limitazioni alla attività edificatoria.

Le percentuali citate rappresentano le quote minime di permeabilità dei suoli nelle aree edificabili residenziali previste dal presente Piano.

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

è 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..

Negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico verranno anche rispettate le prescrizioni di cui alla L.R. 45/89. Si intendono nel contempo osservate le disposizioni contenute nel precedente articolo 10 delle presenti norme.

6) – *Viabilità:*

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

7) – *Recinzioni:*

- le recinzioni su strada nel centro storico dovranno essere cieche, di altezza non inferiore a ml. 2,00, realizzate nei seguenti materiali: pietra o mattone lasciati a vista; muratura intonacata e tinteggiata nei colori tradizionali della zona; cimase in cotto.
- le recinzioni su strada nelle zone B e C dovranno essere costituite da semplici basamenti in mattone o pietra di altezza non superiore a ml 0,80 lasciate a vista o in calcestruzzo, intonacato e tinteggiato nei colori tradizionali della zona, con esclusione del bianco, di pari altezza.

I muretti saranno sovrastati da ringhiere in ferro di semplice disegno: sono ammesse recinzioni con reti e siepi di essenze arbustive quali alloro e bosso. I cancelli saranno intonati alle tipologie di recinzione dette evitando forme vistose e fuori scala rispetto all'ambiente in cui si inseriscono.

E' fatto obbligo, all'esterno delle recinzioni e ove espressamente richiesto dalle normative di zona, il reperimento di aree per parcheggi pubblici che resteranno di proprietà privata ma assoggettate ad uso pubblico: il reperimento sarà disciplinato da atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i...

8) – *Limiti temporali alla edificabilità:*

Si dispone che, per quanto riguarda i lotti o gli SUE specificamente individuati nella tabella "Aree residenziali libere di tipo "B" o quando espressamente previsto dalle schede di SUE (B e C disciplinate dagli artt. 17 e 18 del PRGC), la mancata richiesta di titolo abilitativo o la mancata presentazione dello SUE decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della delibera di approvazione del P.R.G.C. costituiscono presupposto a che il Comune, tramite specifica Variante Parziale o Strutturale al presente P.R.G.C., possa sostituire o eliminare le aree edificabili inutilizzate.

9) – *Disposizioni in materia di commercio:*

Si richiamano i contenuti delle norme e dei criteri adottati dal Comune di Parodi con deliberazione C.C. n° 10 del 13/05/2003 in attuazione della L. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414/99.

Nelle zone residenziali sono state individuate le zone di insediamento commerciale A1. Per la disciplina specifica di ciascuna zona si rimanda ai successivi artt.15-16-17 delle presenti norme.

Art. 14 bis. Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio.*A) Oggetto, finalità, obiettivi*

- 1- Le norme che seguono e le tavole di P.R.G.C. 3a, 3b e 3c in scala 1:2000, definiscono le zone di insediamento commerciale in ottemperanza agli indirizzi e criteri urbanistici disposti dalla L.R. n° 28 del 12/11/1999 e dalla Deliberazione del Consiglio Regionale del 29/10/1999 n. 563-13414.
- 2- Le presenti norme costituiscono adeguamento del P.R.G.C. ai sensi del D.lgs n° 114/98 e della L.R. 28/99 per tutto ciò che è conforme al vigente P.R.G.C. quanto a destinazione d'uso, indici di edificabilità, standard urbanistici: esse si applicano, pertanto, nel rispetto delle N.T.d'A. del P.R.G.C. e della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 3- Le presenti norme fanno proprie le finalità, gli obiettivi, i riferimenti metodologici e operativi per la programmazione della rete distributiva, le definizioni e le classificazioni di cui agli art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999.

B) Ruolo del Comune e classificazione delle zone di insediamento commerciale

- 1- Il Comune di Parodi Ligure ai sensi dell'art. 11 della D.C.R. n° 563-13414 è classificato tra i comuni minori della rete secondaria e fa parte dell'area di programmazione commerciale di Alessandria.
- 2- Il territorio del Comune è considerato tutto area commerciale e gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq., potranno localizzarsi nell'ambito del territorio subordinatamente al rispetto della compatibilità urbanistica dettata dalle N.T.d'A. del P.R.G.C. con riferimento particolare alle destinazioni d'uso consentite.
- 3- Le zone di addensamento commerciale riconosciute sul territorio sono rappresentate nelle tavole di cui al precedente punto A comma 1.
In particolare:

A1_addensamento storico rilevante
L'addensamento commerciale A1 riconosciuto nel Comune di Parodi Ligure riguarda il concentrico e si estende interamente all'interno dell'antico nucleo (zona A1) interessando l'asse viario principale, ovvero Via Roma fino a Case Reguardia.
- 4- L'addensamento fa riferimento alla mezzeria delle sedi stradali individuate ai commi precedenti e comprende il loro intorno di 50 metri lineari, per ognuno dei quattro lati. I casi di sovrapposizione sono trattati applicando la norma più favorevole al richiedente l'autorizzazione.

- 5- Fanno parte dell'addensamento le unità immobiliari con destinazione urbanistica omogenea il cui accesso diretto rientra nell'intorno come definito dal comma 4.
- 6- Il Comune di Parodi Ligure non individua, per ora, localizzazioni commerciali urbane o extra urbane rimandando la loro individuazione alla sede istruttoria delle domande di autorizzazione per le medie e grandi strutture di vendita come previsto dalla D.G.R. 01/03/2000 n° 42 - 29532, art. 1, comma 1, punto b3) sub2.

Art. 14 ter - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali

- 1- L'Amministrazione Comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, al superamento di situazioni di lacuna del servizio commerciale ai sensi degli artt. 18 e 19 dei criteri regionali, anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni. Per dare attuazione al contenuto dei successivi commi, l'Amministrazione Comunale potrà emanare apposito provvedimento contenente le indicazioni programmatiche e procedurali attinenti.
- 2- Nell'ambito di queste finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento:
 - a) Progetti di Riqualificazione Urbana (PQU) delle aree di addensamento commerciale;
 - b) Progetti Integrati di Rivitalizzazione (PIR).
- 3- Al fine di superare situazioni di lacuna del servizio commerciale, l'Amministrazione Comunale adotta specifici Progetti Integrati di Rivitalizzazione. La predisposizione di tali progetti avviene nel rispetto delle norme contenute nell'art. 19 dei criteri regionali.

Art. 15 – Zona residenziale A di vecchio impianto.

1) Finalità delle norme.

la finalità delle norme riguardanti la zona A è quella di consentire il recupero e il risanamento delle unità edilizie perimetrata come 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.

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 13 delle presenti norme.

La tavola di P.R.G.C. n° 4 in scala 1:1000, sulla base dello stato di fatto rilevato con schedatura analitica costituente l'allegato 1 della Relazione Illustrativa, individua:

a) il tipo di intervento massimo ammesso per ciascuna unità edilizia (Ue), compresa in ciascuna unità di tessuto edilizio (Ute), attuabile con titolo abilitativo singolo.

b) i perimetri delle unità di tessuto edilizio (Ute) che costituiscono perimetro preferenziale per la proposta di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L. 457/78: detti perimetri, tuttavia, non sono vincolanti e 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 di cui all'art. 40, ultimo comma, L.R. 56/77 e s.m.i..

I P.d.R. 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.

4) *Tipi di intervento consentiti:*

con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4, comma 11, delle presenti norme, che si intendono qui richiamate, i tipi di intervento cartograficamente definiti sono:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A come previsti dalla circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984;
- 2) restauro;
- 3) risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia da condurre prioritariamente nell'ambito dei volumi preesistenti anche con eventuale aumento della S.U.L. residenziale esistente; alle Ua residenziali comprese in edifici uni e bifamiliari esistenti al 01/01/2001 è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc 150,00; mq 25 per ciascuna Ua sono consentiti anche se in eccedenza alla quantità derivante dall'applicazione dell'incremento massimo ammesso;
- 5) demolizione e ricostruzione di fabbricati in stato di degrado non recuperabile: la SUL risultante non potrà, di norma, superare la somma delle superfici di calpestio esistenti;
- 6) demolizione senza ricostruzione di edifici superfetativi o in stato di degrado non recuperabile.

Gli interventi di cui ai punti 4) e 5) sono concedibili con riferimento alla situazione edilizia esistente alla data 31/12/2002 e per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C..

Essi 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;
- le quote degli orizzontamenti esistenti devono, di massima, essere mantenute: è, 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 finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dell'ultimo piano;
- vengano contestualmente operate le eventuali demolizioni di edifici superfetativi di proprietà dei richiedenti la concessione e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione.

5) *Autorimesse:*

in tutta la zona la dotazione di autorimesse, disciplinata per quanto attiene alla distanza da confine dall'art.4, comma 3) delle presenti N.T.d'A., 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, neppure in precario, box prefabbricati, in cls a vista o in metallo.

6) *Disposizione particolare:*

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

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.

7) *Norme specifiche integrative per il recupero del Centro Storico:*

a) *Ingressi pedonali*

Per ingressi pedonali si intendono quelle aperture che non consentono il transito di automezzi; la presente normativa disciplina quelli ubicati nei prospetti.

E' vietata la cancellazione degli ingressi pedonali esistenti che documentino un'epoca storica o l'impiego di particolari tecnologie costruttive.

Nel caso in cui l'ingresso pedonale documenti un'epoca storica oppure particolari tecnologie costruttive e necessiti di opere di manutenzione straordinaria per cause di avanzato degrado gli elementi da sostituire devono rispettare l'aspetto generale del manufatto. In particolare è vietato rimuovere i portali in pietra e gli elementi in ferro che frequentemente proteggono le prese di luce poste al di sopra del portone. Per quanto riguarda le ante dei portoni esse vanno possibilmente conservate eseguendo anche opere di restauro; nel caso in cui il degrado non lo consentisse è possibile giungere alla sostituzione delle ante a condizione che i nuovi manufatti siano rispettosi dei materiali, delle tecnologie e dei sistemi realizzativi documentati nel centro storico.

Se nel manufatto degradato che si intende sostituire sono presenti elementi decorativi ancora utilizzabili come ad esempio i batacchi o particolari sistemi di chiusura ancora in grado di assolvere il loro compito anche se non a titolo principale è fatto obbligo di riportare sui nuovi manufatti questi elementi.

Qualora si rendesse necessario aprire nuovi passi pedonali per aggiornare la distribuzione delle volumetrie assoggettate a ristrutturazione edilizia essi dovranno risultare realizzati con aspetto semplificato rispetto a quelli più antichi presenti in tali volumetrie in maniera da risultare leggibile la diversa epoca di esecuzione.

Per quanto riguarda la realizzazione dei portali i materiali da impiegarsi sono quelli documentati nella tradizione costruttiva locale, appartenenti ad esempi storicamente

collocabili, comunque è consentito l'uso dell'arenaria, del serizzo ed altre pietre locali; non è consentito l'uso del marmo in genere.

Le superfici non devono essere lucidate o presentare parti lucidate.

b) *Ingressi carrai*

Per ingressi di androni carrai si intendono quelle aperture che consentono il transito anche di automezzi e che introducono all'ambiente di mediazione tra lo spazio pubblico e quello privato.

Nel tipo edilizio più comune del centro storico di Sarezzano l'androne carraio rappresenta il collegamento principale tra lo spazio privato e lo spazio pubblico e quindi costituisce un elemento caratterizzante per cui è vietata la cancellazione degli ingressi carrai esistenti; tali ingressi, qualora non presentassero particolari caratteristiche di ordine storico e artistico e qualora il P.R.G.C. lo consenta, possono subire delle modifiche dovute ad interventi di manutenzione straordinaria che si rendano indispensabili per la sostituzione di alcuni elementi strutturali e per comprovate esigenze legate alla loro usabilità. La sostituzione degli elementi strutturali deve essere condotta con il massimo rispetto dell'esistente e deve essere limitata agli elementi degradati; le sostituzioni vanno eseguite con gli stessi materiali documentati, se compatibili con le presenti norme.

Nelle modifiche da apportare agli ingressi degli androni carrai è compreso l'allargamento dell'apertura quando i tipi di intervento previsti dal P.R.G.C. lo consentono; tale allargamento potrà essere ammissibile soltanto sulla scorta di comprovate esigenze tecniche legate al mantenimento dell'uso originario dell'androne carraio.

Gli elementi decorativi presenti sui vecchi portoni (batacchi, ecc.) nel caso di sostituzione dello stesso vanno riportati, se ancora utilizzabili, sui nuovi manufatti.

Nei casi consentiti dai tipi di intervento previsti dal P.R.G.C. è assentito anche aprire nuovi ingressi carrai ma ciò è ammissibile soltanto quanto effettivamente essi svolgono la funzione tipologica originaria; in questo caso e nei casi consentiti di modifica dell'esistente i nuovi manufatti dovranno adeguarsi al contesto ambientale e rispettare le tipologie costruttive originali.

Negli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico le ante dovranno sempre aprirsi verso l'interno dell'androne ed il portone dovrà essere arretrato rispetto al piano di prospetto di almeno 10 cm.

Non è ammesso nessun tipo di oggetto sullo spazio pubblico salvo casi particolari che verranno valutati volta per volta dalla C.I.E.

c) *Ingressi box auto*

Gli ingressi dei box auto sono le aperture di accesso agli spazi destinati al ricovero di autovetture.

Valutando l'andamento naturale del terreno, la gerarchia dei percorsi e le caratteristiche del tessuto edilizio del centro storico come criterio generale, per consentire l'apertura di ingressi di box auto, occorre valutare la possibilità di accedere ai box auto dai cortili in maniera che vengano salvaguardate le funzioni distributive dell'area di pertinenza. Qualora ciò non fosse possibile per ragioni che possono dipendere dalle ridotte dimensioni del cortile, tali da non consentire le manovre delle auto, per questioni legate al frazionamento delle proprietà e/o delle servitù in atto, per il limitato sviluppo in larghezza dell'androne carraio o della strada su cui si apre l'ingresso di tale androne oppure per altre

ragioni particolari da valutare caso per caso, è consentito aprire ingressi di box auto su percorsi pubblici .

I portoni dei box auto dovranno essere realizzati tenendo in considerazione l'ambiente in cui essi si inseriscono, in particolare essi dovranno presentare soluzioni compositive del fronte verso strada dell'infisso ricollegabili, pur con le dovute semplificazioni, agli esempi più appropriati dei portoni di accesso degli androni carrai.

d) *Finestre e porte finestre*

Per finestra e porte-finestra si intendono le aperture solitamente con infissi sui quali sono montati i vetri ed eventualmente dotate di sistema di oscuramento interno e/o esterno.

La scelta degli infissi dovrà essere condotta nel rispetto della tipologia esistente, documentata nel centro storico, consona all'ambiente. Sia le ante con i vetri sia i sistemi di oscuramento dovranno essere adeguati all'edificio sul quale si inseriscono e dovranno essere realizzati con sistemi tradizionali.

Come criterio compositivo generale va valutato il tipo di infisso in funzione della decorazione di facciata .

Per quanto possibile gli infissi esistenti, se compatibili con le presenti norme, vanno preferibilmente mantenuti e restaurati e, qualora dovessero essere sostituiti, devono essere uniformati all'edificio.

In linea generale le inferriate esistenti vanno preferibilmente conservate salvo casi di comprovata necessità di rimozione.

In particolare, per quanto riguarda il piano terra e il piano rialzato e comunque nella fascia di altezza di ml 2,20 misurata dal livello del marciapiede è fatto divieto di porre alle aperture rivolte sullo spazio pubblico o di uso pubblico sistemi di oscuramento ad anta esterna; è consentito, invece, l'uso di inferriate e l'apposizione, tra l'infisso con vetri e l'inferriata, di "mezza persiana" in legno verniciato in toni adeguati alla decorazione di facciata.

e) *Vetrine*

Le vetrine sono spazi espositivi legati ad una attività; gli elementi componenti (parti strutturali ed elementi decorativi) sono vincolati al rispetto della facciata degli edifici e non devono interferire con essa né impedirne la leggibilità.

Il disegno delle vetrine dovrà essere adeguato alle aperture e rispettarne le linee, ingombri, allineamenti e forme. Nel caso di aperture ad arco i traversi orizzontali della vetrina dovranno rispettare la linea di imposta dell'arco. Stessi criteri sono da adottarsi in presenza di architravi in piano o comunque caratterizzati da precise linee ideali e/o strutturali.

In presenza di facciate unitarie o parti di esse che non abbiano subito alterazioni nel disegno originario non è consentito modificare le aperture per la realizzazione di vetrine o di porte vetrine: eventuali proposte dovranno riguardare tutta la facciata dell'edificio nell'ambito di un intervento più generale di ridisegno della stessa facciata.

Nel caso di nuovi vani vetrina o nel caso di ampliamento, la larghezza del vano vetrina non dovrà essere superiore al 90% dell'altezza del vano stesso. Non sono consentite altezze superiori a m. 3,00. Per le aperture ad arco la altezza va misurata sulla linea di imposta dell'arco.

Nel caso di apertura di nuovi vani vetrina sono consentiti profili ad architrave, ad arco a tutto sesto, ad arco a tre centri, ad arco ribassato

f) *Loggiati*

Per loggiati si intendono le strutture aperte su uno o più lati con pilastri o colonne.

I loggiati di nuova esecuzione dovranno attingere dal repertorio locale le forme e le proporzioni che dovranno risultare semplificate rispetto a quelle degli esempi presi in riferimento.

I loggiati di nuova esecuzione vanno realizzati con affaccio sull'area di pertinenza e mai rivolti sullo spazio pubblico.

Per quanto riguarda i loggiati esistenti è fatto obbligo di conservare le linee originali e l'apparato decorativo.

g) *Intonaci esterni*

La ripresa degli intonaci esistenti va realizzata con malta dalla granulometria simile a quella delle parti conservate di intonaco in quanto le parti nuove di intonaco dovranno perfettamente integrarsi con quelle conservate al fine di rendere irriconoscibili i nuovi interventi; le riprese di intonaco vanno realizzate con malta prevalentemente aerea.

Per quanto riguarda i tipi di intonaco di nuova esecuzione sono vietati quelli plastici, acrilici e totalmente cementizi siano essi precolorati o no, non sono neppure ammessi gli intonaci lavorati o con finitura al grezzo. Sono ammessi invece intonaci con rasatura di intonachino pigmentato con terre, ossidi, polvere di mattone o polvere di marmo tirata con il mattone.

Sono ammessi intonaci tirati con il frattazzo.

h) *Zoccolatura*

Per zoccolatura si intende la fascia basamentale dell'edificio quando essa è evidenziata in prospetto, in particolari situazioni architettoniche o dipendenti dall'andamento naturale del terreno gli edifici possono essere privi di zoccolatura.

Per quanto riguarda le zoccolature esistenti in generale si prescrive il mantenimento di quelle realizzate in lastre regolari di pietra.

Prima di provvedere al totale rifacimento per ragioni dipendenti dall'avanzato degrado va valutata l'opportunità di conservare le lastre ancora in uno stato accettabile e sostituire soltanto quelle mancanti, o altamente degradate, con materiale lapideo uguale sia esso di recupero o di nuovo taglio. Soltanto qualora questa forma di integrazione non si rendesse possibile è consentito il rifacimento totale della zoccolatura da realizzarsi comunque in pietra e con le modalità enunciate per la realizzazione delle nuove zoccolature.

Per quanto riguarda le zoccolature esistenti realizzate con intonaco grezzo esse possono essere mantenute e/o rifatte.

Altri tipi di zoccolatura esistenti possono essere mantenuti solo qualora non siano realizzati con materiali e/o formato di materiali in contrasto con l'ambiente.

Per quanto riguarda le zoccolature di nuova esecuzione sono ammessi due tipi di zoccolatura:

A) zoccolatura in pietra: esse devono essere realizzate con lastre di altezza non inferiore a cm. 70 (o mediamente non inferiore a cm. 70 per i casi in cui il terreno è in pendenza) ed una larghezza coerente con quella documentata nelle zoccolature in pietra più antiche.

Sono vietate zoccolature realizzate con pietre irregolari, disposte ad “opus incertum” o con dimensioni inferiori. Le lastre dovranno risultare ancorate ai muri perimetrali con graffe in metallo poste sul bordo superiore e lasciate a vista; le lastre possono essere anche ancorate soltanto con malta. Le lastre dovranno comunque presentare una superficie opaca, non levigata e dovranno conservare la rugosità caratteristica del “piano di sega”; sono vietate tutte le forme di lucidatura compreso quella a piombo. E’ vietato l’uso di marmi, travertino e materiali lapidei di importazioni, dovranno essere invece impiegati materiali lapidei abitualmente impiegati nella tradizione costruttiva locale come ardesia, luserna ecc.

B) zoccolatura in intonaco: per quanto riguarda le zoccolature da realizzarsi ad intonaco esse non dovranno presentare un’altezza inferiore a cm. 70 (o mediamente non inferiore a cm. 70 per i casi in cui il terreno si presenta in pendenza). Se rifinite ad intonaco grezzo o spruzzato il colore della zoccolatura sarà quello del fondo, se la zoccolatura finge la pietra a bugnato o a lastre la tinta sarà quella della pietra imitata.

Sia le zoccolature di tipo A) che di tipo B) dovranno sporgere dal filo dell’intonaco da un minimo di cm. 1 ad un massimo di cm. 5.

i) *Davanzali*

Per quanto possibile è preferibile conservare i davanzali esistenti valutando uno ad uno il loro effettivo stato di conservazione, eventualmente è consentito provvedere alla sola sostituzione degli elementi gravemente degradati o danneggiati e cioè quando non risultasse possibile con tecniche adeguate riparare gli stessi elementi. Nel caso di sostituzione di alcuni elementi appartenenti allo stesso prospetto va adottato un generale criterio integrativo che impone ai nuovi manufatti materiali e dimensioni identici a quelli rimossi.

l) *Terrazzi*

Per terrazzi si intendono quelle superfici praticabili all’aperto munite di parapetto la cui profondità, in caso di sporgenza dal piano esterno del prospetto sia superiore a cm. 50.

Per quanto riguarda i manufatti esistenti è fatto obbligo di mantenere gli esempi di interesse storico artistico anche qualora si presentassero come elementi superfetativi, mentre è consentita la rimozione di quei manufatti che non presentano particolari costruttivi di rilevante interesse. Sono in genere ammessi interventi manutentivi atti a conservare i manufatti esistenti in particolare quelli da conservare sono assoggettabili anche ad interventi che prevedono l’impiego delle tecnologie più aggiornate sia per le parti strutturali che per quelle di interesse decorativo. Le eventuali sostituzioni vanno realizzate con gli stessi materiali e con le stesse forme degli elementi la cui rimozione è resa necessaria dall’avanzato stato di degrado.

E’ ammesso il reimpiego di ringhiere di recupero, purchè esse siano realizzate in ferro o ghisa.

m) *Elementi di qualificazione architettonica*

Per elementi di qualificazione architettonica si intendono quei componenti della facciata che contribuiscono a caratterizzare il prospetto: in questo gruppo vengono racchiuse le cornici marcapiano e marcadavanzale, i mensoloni alla genovese che reggono la linea di gronda, le specchiature, le riquadrature delle aperture, lesene, colonne ed altri elementi siano essi realizzati in laterizio, pietra, ferro o altre leghe metalliche, legno, archetti disposti in aggregazione.

E' vietato impoverire la facciata di qualsiasi elemento di qualificazione architettonica, è invece consentito restaurare o integrare o sostituire gli elementi architettonici degradati; le metodologie di restauro devono tendere alla ricomposizione delle forme originali affinché l'aspetto della facciata non venga ad essere alterato.

I materiali con i quali integrare eventuali cadute di materia sono gli stessi documentati dal manufatto stesso oggetto d'intervento o, nel caso di dati insufficienti per individuare i materiali atti al restauro, si deve ricorrere al raffronto con elementi tipologicamente simili.

n) *Qualificazione cromatica dei prospetti*

Per qualificazione cromatica dei prospetti si intendono quegli interventi atti ad agire sulla superficie degli intonaci per rimuovere e/o restaurare la condizione esistente.

Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico, o di uso pubblico, dovranno essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che ne escludano tale tipo di finitura.

Tutte le finiture ed eventuali parti decorative in pietra e/o mattoni faccia a vista dovranno essere mantenute scrupolosamente come tali.

Nelle tinteggiature dei prospetti non potranno essere usati colori non rintracciabili nella tradizione locale.

o) *Manti di copertura*

Per manto di copertura si intende lo strato protettivo, contro le infiltrazioni d'acqua ubicato a protezione di tetti, pensiline, ecc. degli edifici inerenti il centro storico.

I materiali consentiti per il rinnovo totale delle superfici dei manti di copertura sono i seguenti:

- a) coppi vecchi di recupero posizionati in doppio strato;
- b) coppi vecchi posizionati su guaina sottocoppo color cotto;
- c) coppi nuovi posizionati in doppio strato
- d) rame
- e) vetri antisfondamento limitatamente alla copertura di pozzi di luce;
- f) tegole in cotto con la limitazione di essere impiegate soltanto per gli edifici non assoggettati dal P.R.G.C. ad interventi di risanamento conservativo e restauro.

E' comunque consentito l'uso di guaine protettive di qualsiasi tipo posizionato al di sotto del manto di copertura purchè tali guaine non rechino disturbi visivi dall'esterno.

Non sono consentiti altri materiali da copertura come fogli in plastica, tegole canadesi, tegole di cemento di qualsiasi forma e colorazione.

Ogni qualvolta si dia luogo al rifacimento di una copertura, il lato e/o i lati affacciati verso lo spazio pubblico dovranno essere dotati di paraneve che dovrà essere realizzato in ferro zincato e/o verniciato di forma semplice e funzionale all'uso.

p) Lucernari

Per lucernario si intende l'apertura nella copertura, provvista di vetrata, per dare luce a locali in genere sprovvisti di finestre sufficienti a illuminarli.

La superficie in vetro deve avere andamento piano, il serramento deve avere finitura in esterno in rame oppure in ottone brunito, deve seguire l'inclinazione della falda del tetto e può risultare apribile con l'impiego di sistemi manuali o elettrici purchè non ingombrino la superficie della falda del tetto.

Per quanto riguarda le dimensioni deve risultare strettamente necessario ad illuminare la superficie del vano in ragione dei limiti imposti dalla legislazione vigente.

Eventuali sistemi di oscuramento devono essere ubicati all'interno del vano.

La forma deve essere sempre riconducibile ad un quadrilatero (quadrato, rettangolo).

q) Abbaini

Per abbaino si intende quella sovrastruttura applicata ai tetti a falde inclinate con finestra di chiusura, per dare luce a stanze o soffitte e per permettere l'accesso al tetto.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti purchè realizzati con materiali e forme idonee all'ambiente.

A tal fine occorre precisare che i materiali compatibili sono: per le pareti esterne il tavolato in legno mordenzato in tonalità marrone scuro oppure la semplice intonacatura purchè la finitura sia realizzata con tiratura a frattazzo e mantenuta in tinta naturale o la muratura eseguita in mattoni vecchi, di recupero lasciati a vista.

Per la copertura a due falde, coppi vecchi di recupero oppure come il manto di protezione del tetto su cui si inserisce.

Per quanto riguarda il serramento esterno esso dovrà essere realizzato in legno tinteggiato color bianco o marrone scuro ad una o due ante, non sono previsti sistemi di oscuramento ubicati all'esterno del serramento. Per quanto riguarda i nuovi manufatti essi dovranno riproporre forme e proporzioni riconducibili all'ambito locale.

Le dimensioni dei nuovi abbaini sono definite nel seguente modo:

- larghezza min. cm. 90, max cm 130;
- altezza alla linea di gronda min. cm. 90, max cm. 130 .

r) Cornicioni e linee di gronda

Per cornicioni o linee di gronda si intende l'elemento architettonico posto a coronamento di un edificio, sia con scopi pratici di riparo sia con intenti estetici.

La presente normativa individua tre tipi di cornicione o linea di gronda:

- a) cornicione o linea di gronda realizzata con passafuori in legno portanti tavolato
- b) cornicione o linea di gronda realizzata con passafuori in legno portanti tavolato e sottolineato con elemento plastico in laterizio intonacato o lasciato a vista

c) cornice o linea di gronda realizzato in laterizio intonacato o lasciato a vista

a) *Cornicione o linea di gronda realizzati con passafuori in legno portanti tavolato*

Per gli interventi di nuova esecuzione o di conservazione la finitura del passafuori deve essere a semplice taglio vivo ortogonale o sbizzato.

La testata del passafuori può risultare sagomata secondo un profilo rintracciabile nel repertorio locale oppure a semplice taglio vivo ortogonale o inclinato rispetto alla linea di pendenza.

Il tavolato deve essere realizzato con elementi regolari dalle dimensioni di cm. 15-18 (è vietato l'impiego di perline), la superficie in vista del tavolato deve essere liscia con o senza incastro.

Tavolato e passafuori devono essere mordenzati color marrone scuro.

b) *Cornicione o linea di gronda con passafuori in legno e tavolato sottolineato con elemento plastico realizzato in laterizio intonacato o lasciato a vista.*

Per gli interventi di nuova esecuzione e di conservazione si rimanda al precedente punto a) per quanto riguarda le parti in legno tavolato compreso.

Per quanto riguarda gli elementi plastici del sottogronda si precisa invece che vanno conservati quelli in laterizio decorato lasciato in vista e le eventuali integrazioni vanno eseguite riprendendo la forma originaria, ma devono essere realizzate con finitura ad intonaco tinteggiato con tonalità mimetiche rispetto alle parti autentiche.

Non è consentita la realizzazione di nuovi cornicioni con elementi nuovi in laterizio lasciati a vista mentre è consentita l'esecuzione di nuovi cornicioni con l'elemento plastico del sottogronda intonacato.

c) *Cornicioni o linea di gronda realizzati in laterizio intonacato o lasciato a vista.*

Per quanto riguarda i cornicioni rifiniti ad intonaco in linea generale vanno mantenute le sagome esistenti o nel caso di rifacimento o nuova esecuzione la sezione trasversale deve riproporre modelli ed esempi riconducibili al repertorio locale sia per quanto riguarda la successione delle modanature che per quanto riguarda le proporzioni in rapporto al prospetto. Per quanto riguarda i cornicioni esistenti eseguiti in laterizio a vista semplice o decorato è fatto obbligo dalla loro conservazione a prescindere dal tipo di intervento imposto dal P.R.G.C. vigente.

Eventuali integrazioni devono essere realizzate con finitura ad intonaco mimeticamente tinteggiato nella tonalità delle parti originarie.

Non sono ammessi nuovi cornicioni realizzati con nuovi elementi in laterizio lasciati a vista.

s) *Comignoli*

E' prevista la conservazione dei comignoli esistenti purchè eseguita in conformità con le tipologie ed i materiali tradizionali quali mattoni e/o tavelle per le pareti e coppi per coperture a capanna o lastre in pietra o tavelloni in cotto per coperture piane.

Per i comignoli di nuova esecuzione sono prescritte tipologie semplici a pianta quadrangolare; le superfici esterne devono presentare le seguenti finiture: mattoni di recupero lasciati a vista o muratura intonacata e liscia a frattazzo lasciata nella tonalità

naturale della malta sempre utilizzata senza finitura in arenino; la copertura dovrà essere piana realizzata con lastra di pietra di luserna o di serizzo o con tavellone di cotto lasciato a vista oppure dovrà essere a due falde eseguita con coppi di recupero. Non sono consentite rifiniture in metallo o altro materiale.

Sono vietati comignoli realizzati in acciaio, cemento e altri materiali estranei all'ambiente.

Sono invece consentiti manufatti eseguiti totalmente in cotto sia per quanto riguarda l'elevato che per quanto riguarda la copertura, a pianta circolare e a sezione ridotta.

t) *Pluviali, canali di gronda e scossaline*

Per pluviali, canali di gronda e scossaline si intendono le rifiniture del manto di copertura che consentono o facilitano lo smaltimento delle acque meteoriche

Pluviali:

I materiali consentiti sono il rame naturale e la lamiera zincata verniciata in tonalità adeguate ai prospetti; è vietato l'uso di acciaio lasciato a vista e ogni tipo di materiale plastico.

L'unica forma consentita è la sezione circolare.

Sui prospetti rivolti verso lo spazio pubblico, è vietata, salvo casi eccezionali che vanno motivati, la discesa dei pluviali fino a terra.

L'innesto nella muratura deve avvenire almeno a cm. 300 rispetto alla quota del marciapiede e/o della strada. Sugli altri prospetti invece, i pluviali possono scendere fino a terra e possono essere canalizzati per l'ultimo tratto di circa ml. 1 in condutture in ghisa di adeguate dimensioni.

I distanziatori che consentono lo stacco dei pluviali dalla muratura del prospetto devono essere realizzati in rame, in lamiera zincata o in ferro con forme semplici e lineari.

Canali di gronda:

i materiali consentiti sono il rame naturale e la lamiera zincata e verniciata in tonalità adeguata ai prospetti; è vietato l'uso di acciaio lasciato a vista e ogni tipo di materiale plastico.

Unica forma consentita è la sezione semicircolare di sviluppo adeguato alla superficie della falda

Scossaline:

vanno realizzate in rame naturale o lamiera zincata verniciata in colore adeguato al prospetto.

La forma e la sezione delle scossaline deve essere tale da non bordare completamente il profilo del tetto al fine di rendere sempre leggibile il manto di copertura del tetto.

L'utilizzo delle scossaline deve comunque essere sempre limitato allo stretto necessario.

u) *Recinzioni su strada*

Le recinzioni su strada saranno obbligatoriamente cieche e di altezza non inferiore a mt. 2,00 realizzate nei seguenti materiali: pietra o mattone lasciati a vista; muratura intonacata e tinteggiata nei colori tradizionali della zona; cimase in cotto.

Art. 16 - Zone residenziali B consolidate nel concentrico di Parodi e nelle frazioni.*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 consentendone gli adeguamenti funzionali nell'ambito del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nonché la saturazione di eventuali potenzialità edificatorie non esaurite.

2) Individuazione delle zone consolidate B:

le tavole di P.R.G.C. n° 2, 3a, 3b e 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. 14 dalle presenti N.T.d'A..

4) Tipi di intervento consentiti:

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4, comma 11, delle presenti norme, 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 - gli 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;

4 - interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o recuperabili alle destinazioni di zona;

5 - interventi di nuova costruzione:

- ampliamento “una tantum” per edifici mono-bifamiliari esistenti al 31/12/2001 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; comunque 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.

5) - *Modi di intervento ammessi.*

Gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati con i seguenti modi di intervento:

- a) denuncia di inizio attività ai sensi del Testo Unico e con le limitazioni da questo previste per gli interventi riferiti al precedente comma 4) punti 1, 2, 4 e 6;
- b) permesso di costruire ai sensi del Testo Unico per:
 - gli interventi di nuova costruzione di cui al precedente comma 4) punto 5);
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente comma 4) punto 7);
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma 4) punto 3);
- c) in alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma 4) punto 3);
 - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi comunque denominati che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione dei piani stessi o di ricognizione di quelli vigenti;
 - gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche;
- d) tramite SUE preventivo quando cartograficamente individuati nelle tavole di P.R.G.;
- e) tramite SUE preventivo anche quando non cartograficamente individuati, per gli interventi costituenti ristrutturazione urbanistica, definiti su particolari ambiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate in conformità ai disposti dell’art. 32, comma 2, L.R. 56/77 e s.m.i.: detti SUE dovranno contenere precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

6) Parametri quantitativi:

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

If 0,80 mc/mq

Rc 40%

H ml. 7,80

Dc: mt. 5,00;

D: metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00 o in aderenza;

Allineamento rispetto alle strade: è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente nel caso di ampliamento; nel caso di nuova costruzione arretramento di mt. 10,00, riducibili a mt. 6,00 nelle condizioni di cui all'art. 27, comma 2, della L.R. 56/77 e s.m.i.;

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

autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq 30 di SUL per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura. Dette autorimesse dovranno essere edificate con h. inferiore a mt. 2,60 e osservare una Dc pari a mt 5,00: nell'osservanza dell'art. 4 comma 3) delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante.

b) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi costituenti 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;

- autorimesse come al punto a) del presente comma.

All'interno dello SUE dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standards 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) 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 della L.R. 41/98 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 della circolare del P.G.R. n° 5/PET del 09 settembre 2003.
- è richiamato il disposto dell'art. 04 comma 3) delle presenti N.T.d'A. (disposizione su confine) per quanto riguarda le autorimesse e le pertinenze di cui al successivo art. 28.

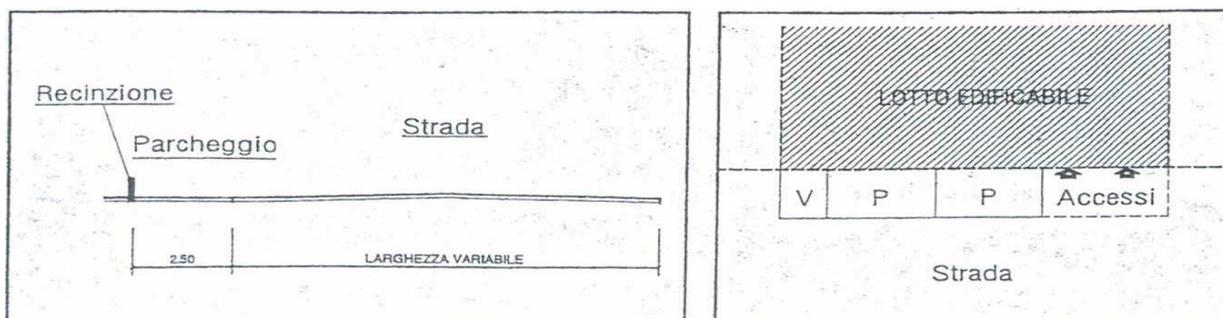
- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell'articolo 6 del D.lgs 114/98.

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.

- l'area edificabile in località San Remigio, individuata tramite *, è considerata a capacità insediativa esaurita: per le unità edilizie esistenti alla data dello 01/01/2002 sarà consentita l'edificazione di autorimessa e/o pertinenza con una SUL massima di mq 20 per ogni unità edilizia, con altezza interna non superiore a ml 2,50, 1 piano fuori terra, divieto di interrati, tinteggiate con i colori tipici della zona, escludendo il colore bianco, dotate di tetto inclinato a 2 o 4 falde, copertura in laterizio, serramenti di foggia tradizionale localizzate nell'area di proprietà contigua classificata "zona di pregio paesaggistico".

- per gli interventi di riuso di edifici esistenti e/o di ampliamento pari a mq 50,00 di SUL e/o di ristrutturazione totale di unità edilizie (Ue) o di un'intera corte (Ute) è fatto obbligo di assoggettare ad uso pubblico una porzione di area di larghezza pari a ml. 2,50 sul margine del lotto confinante con la sede stradale. Detta area verrà destinata a parcheggio pubblico e sistemata a verde ove non corrisponda ad accessi e/o parcheggi pubblici secondo lo schema di seguito descritto. E' obbligatorio che la recinzione del lotto edificabile sia corrispondentemente arretrata. La superficie assoggettata ad uso pubblico sarà, comunque, utile per la definizione della distanza delle costruzioni dalle strade.

Ove l'orografia del luogo non consenta l'ubicazione dei parcheggi pubblici la predetta superficie verrà monetizzata alle tariffe vigenti nel territorio comunale al fine di acquisire idonee aree da destinare a parcheggi pubblici.



Art.17 - Zone residenziali B di completamento.

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative ai lotti “n” identificati in cartografia e ubicati nel capoluogo e nelle frazioni e richiamati nella tabella riepilogativa contenuta nella sezione “Schede normative” 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. 2, 3a, 3b e 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. 13 delle presenti N.T.d'A.

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alla definizione contenuta nell’art. 4 comma 11 delle presenti norme che si intende qui integralmente richiamata, il tipo di intervento consentito è:

1) nuova costruzione in lotti liberi finalizzati al completamento dell'edificazione cartograficamente individuati nelle tavole del P.R.G.C..

5) Modi di intervento ammessi:

l’intervento di cui al comma precedente sarà attuato con il seguente modo di intervento:

- a) permesso di costruire di cui al vigente Testo Unico: l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio della concessione 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.

6) Parametri quantitativi:

a) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di cui al punto 1) del precedente comma 4) sono i seguenti:

If 0,70 mc/mq

Rc 40%

H ml 7,80;

Dc: mt. 5,00;

D: metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00;

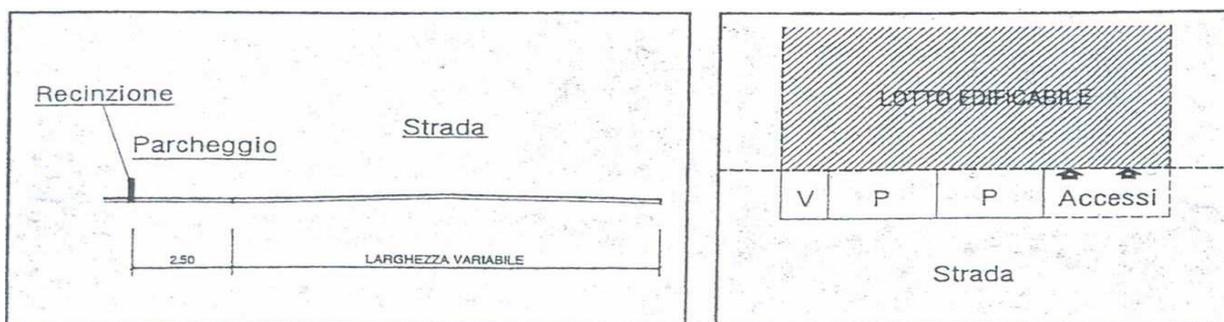
n.p.: max 2;

Ds: ml. 10,00, riducibili a mt. 6,00 nelle condizioni di cui all'art. 27, comma 2, della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura. Dette autorimesse dovranno essere edificate con h. inferiore a mt. 2,60 e osservare una Dc pari a mt 5,00: nell'osservanza dell'art. 4 comma 3) delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante.

7) Parcheggi pubblici:

- gli interventi previsti dal presente articolo sono subordinati all'assoggettamento ad uso pubblico di una porzione di area di larghezza pari a ml. 2,50 sul margine del lotto confinante con la sede stradale. Detta area verrà destinata a parcheggio pubblico e sistemata a verde ove non corrisponda ad accessi e/o parcheggi pubblici secondo lo schema di seguito descritto. E' obbligatorio che la recinzione del lotto edificabile sia corrispondentemente arretrata. La superficie assoggettata ad uso pubblico sarà, comunque, utile per la definizione della distanza delle costruzioni dalle strade. Ove l'orografia del luogo non consenta l'ubicazione dei parcheggi pubblici la predetta superficie verrà monetizzata alle tariffe vigenti nel territorio comunale al fine di acquisire idonee aree da destinare a parcheggi pubblici.



8) Disposizioni particolari:

- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell'articolo 6 del D.lgs 114/98.
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.
- È richiamato il disposto dell'art. 04 comma 3) delle presenti N.T.d'A. (disposizione su confine) per quanto riguarda le autorimesse e le pertinenze di cui al successivo art. 28.

- Al lotto “n. 21”, ubicato in fregio alla Strada Comunale Cà di Massa-Bosio è attribuita una capacità edificabile massima pari a mc.1.700. L’edificazione dovrà essere ubicata tenendo conto della fascia di rispetto (pari a ml. 20) della predetta strada comunale e nel rigoroso rispetto dei contenuti della scheda monografica geologico-tecnica. Il permesso di costruire sarà subordinato alla prescrizione di allacciamento alla esistente fognatura comunale e all’osservanza delle norme di carattere generali contenute all’articolo 14 e di quelle relative alle zone residenziali B di completamento contenute nel presente articolo 17.
- I lotti edificabili “n.26” e “n.27” lungo la strada comunale Ca’ di Massa dovranno essere costruiti in coerenza con l’edificato tradizionale e in prosecuzione della dorsale spontanea che costeggia la strada comunale. Il progetto edilizio dovrà obbligatoriamente contenere la sistemazione delle aree esterne con particolare riferimento all’integrazione con il paesaggio agrario e naturale e alla definizione dei bordi di confine con le aree agricole. Si richiamano gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia” approvati con DGR n.30 del 22/03/2010.
- Per quanto riguarda il lotto n. 8 si richiamano gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia” e si prescrive che trattandosi di area vincolata ai sensi del D.M. 01/08/1985 (Galassino) le nuove edificazioni dovranno ottenere il parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Art. 18 - Zone residenziali C 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 di P.R.G.C. n° n. 2, 3a, 3b e 3c rispettivamente alla scala 1:5.000 e 1:2.000 individuano le zone di nuovo impianto di cui si tratta.

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 e della disciplina generale specificata nell'art. 14 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 singoli PEC estesi all'intero perimetro cartograficamente definito.

6) Parametri quantitativi:

Si rimanda alle singole schede di P.E. allegate alle presenti norme.

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua.

7) Standards urbanistici:

All'interno dei singoli PEC dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standards 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.

CAPO III – ZONE PRODUTTIVE

Art. 19 – Aree artigianali.

1) *Finalità della norma:*

La finalità della norma è quella di disciplinare due aree artigianali.

2) *Individuazione delle aree:*

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

3) *Destinazioni d'uso ammesse:*

- a) attività produttive di carattere 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 ad un alloggio per ciascun impianto produttivo, non eccedente ai mq. 150 di SUL, ubicata anche in costruzioni isolate.

4) *Standard urbanistici:*

Per gli interventi sottoposti a SUE devono essere reperite le aree da destinare a servizi sociali ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., comma 1, punto 2) sino alla concorrenza delle aree destinabili a parcheggio e verde ritenute congrue dalla Amministrazione Comunale, in rapporto alla edificabilità prevista dallo SUE medesimo. La restante quota potrà essere monetizzata al fine di conseguire, secondo le previsioni di P.R.G.C., la dotazione complessiva di standards urbanistici prevista dal P.R.G.C..

5) *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.

6) *Verde privato:*

nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie pari almeno al 10% dell'area libera di ciascun lotto edificabile o di ciascuno SUE.

7) *Cautele e prescrizioni idrogeologiche:*

è 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.. Negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico verranno anche rispettate le prescrizioni di cui alla L.R. 45/89. Si intendono nel contempo osservate le disposizioni di cui al precedente articolo 10 delle presenti norme.

8) *Viabilità:*

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

9) *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.

10) S.U.E. approvati:

è fatto salvo lo SUE in località San Remigio approvato con delib. C.C. n° 05 del 26/02/1996.

Eventuali nuovi PEC e/o modifiche al PEC vigente di cui sopra non potranno essere approvati se le loro previsioni e la relativa convenzione non comprenderanno l'inserimento di una cortina alberata di alto fusto sul lato fronteggiante l'abbazia di S. Remigio. La convenzione dovrà prevedere adeguata garanzia fideiussoria che potrà essere svincolata solo ad avvenuto impianto delle essenze arboree di dimensioni sufficienti a garantirne la funzione e la conservazione. Nel periodo di validità del PEC vigente gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovranno essere attuati tramite permesso di costruire con specifica convenzione ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. che disciplini l'obbligo della cortina alberata di cui sopra.

11) Area artigianale in località Piana:

nell'area artigianale di nuova individuazione, nella quale è presente una modesta attività produttiva preesistente, è consentito un ampliamento "una tantum" pari a mq 200 di SUL: l'ampliamento dovrà essere attivato nel rispetto delle norme del presente articolo, della distanza da strade cartograficamente individuata nonché delle altre disposizioni previste dal presente PRGC per l'area in argomento. L'intervento sarà attuato tramite permesso di costruire.

- 12) 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 ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. 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.

CAPO IV – AREE AGRICOLE

Art. 20 – Aree agricole

PREMESSA: 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 D.P.R. 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.

Ferma restando la compatibilità con l'area agricola - nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura - è ammessa la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. nonché dei manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G., (per i quali tuttavia dovrà essere predisposta una Variante di cui al comma 7, art. 17 della l.r. 56/77 e s.m. nel caso la legge obblighi a munirli di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione), le opere a carattere edificatorio sono disciplinate dalle disposizioni che seguono:

1) 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 :

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) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

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

Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche 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. ecc.)

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. La concessione é subordinata 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.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale é determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo al paragrafo 5) . 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 e quelli ad essi assimilabili avranno dimensioni non superiori a 300 mq; dimensione superiori dovranno essere giustificate tramite un piano di sviluppo dell'azienda agricola.

I fabbricati non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di 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 esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a metri 10.

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

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) ;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

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

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a 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 fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree 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.

2) Interventi su edifici esistenti

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

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art 14 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 :

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su 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 fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla l.r. 6 agosto 1988, n. 21
- sopraelevazione : l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici 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, definiti dall'art. 25 della l.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di proprietà dell'edificio esistente 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 è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora i fabbricati abbiano destinazione residenziale o compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente articolo 14 comma 1 l'ampliamento sarà consentito esclusivamente 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 30 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 5) 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.

3) Depositi attrezzi o simili.

Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 3000 mq., previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 27, altezza all'imposta non superiore a m. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.”.

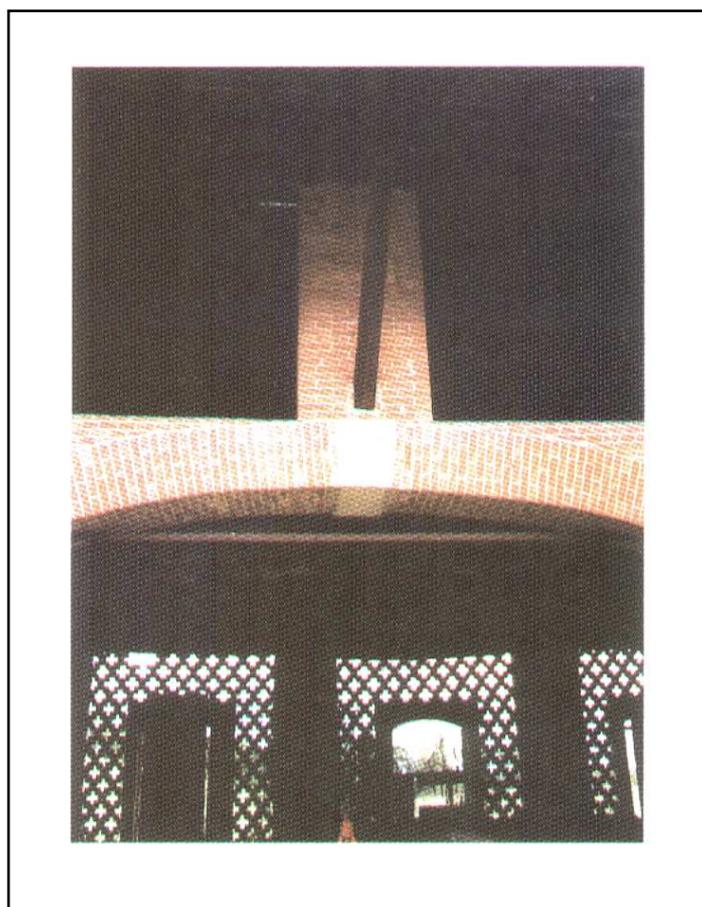
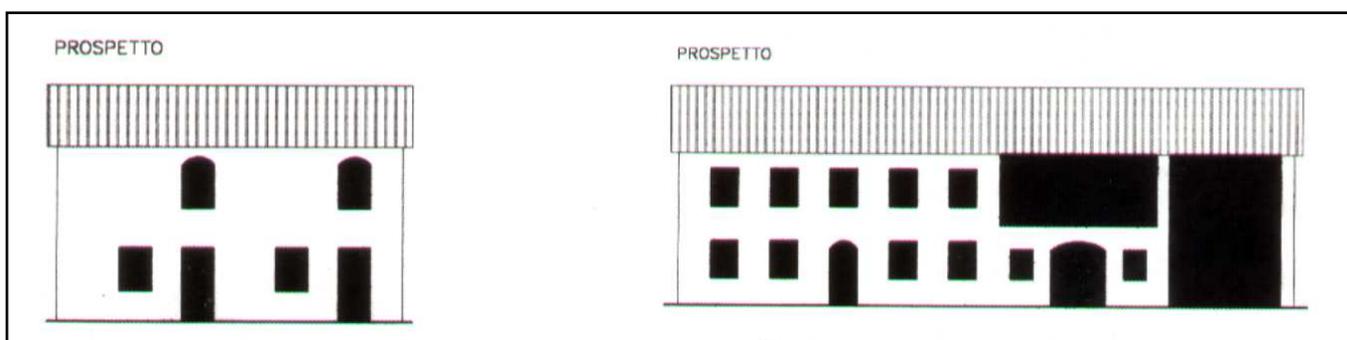
4) Recinzioni

Si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio approvato dal Comune di Parodi

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

- disposizione sul terreno a mezza costa;
- 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 in legno, manto di copertura preferibilmente in cotto tradizionale, con inclinazioni non superiori ai 25 gradi;
- serramenti esterni preferibilmente in legno, sistema di oscuramento in legno a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo;
- tinteggiature con colori tipici della zona, escludendo il bianco.

Esemplificazione di tipologia (non vincolante):



“6) Disposizioni relative ai terreni trasferiti alla Fondazione Ordine Mauriziano.

I terreni trasferiti alla Fondazione Ordine Mauriziano, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.Lgs. 19/11/2004 n° 277 e convertito con L. 21/01/2005 n°4, non individuati dai Piani Regolatori Generali vigenti con destinazione residenziale e/o produttiva, restano vincolati ad uso agricolo.”

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

Art. 21 - Aree per servizi tecnologici:

1) Finalità della norma e destinazioni d'uso ammesse:

la finalità della norma riguarda la realizzazione di aree ad attrezzature ed impianti di carattere tecnologico (impianti del metanodotto, 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
- DIA quando ammissibile

4) Disposizioni particolari:

in dette aree sono ammessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.C. con l'esclusione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade previsti nella zona in cui ricade il servizio tecnologico.

Art. 22 - Aree vincolate a verde privato e zone di pregio paesaggistico.

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda il mantenimento delle aree individuate allo stato naturale o a giardini quando esistenti.

2) Destinazioni d'uso ammesse e tipi di intervento consentiti:

- conservazione dello stato di fatto con divieto di nuove costruzioni;
- agli eventuali edifici compresi nelle aree vincolate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume.

Art. 23 – Ingressi urbani*1) Finalità della norma:*

La finalità della norma riguarda l'identità e la riconoscibilità dell'ingresso di Parodi ricreando l'effetto di porta.

2) Prescrizioni del P.R.G.C.::

le concessioni edilizie riguardanti aree che si affacciano sull'accesso all'edificio di Parodi dovranno contenere approfondimenti relativamente al rapporto tra spazio pubblico e privato e proseguire la morfologia urbana di insediamento con struttura lineare del crinale. Quando necessario, le C.E. saranno rilasciate ex art. 49 comma 5° L.R. 56/77. La composizione dei volumi e l'uso del colore dovranno essere congruenti con la tipologia urbanistica prescritta.

Art. 24 – Percorsi panoramici*1) Finalità della norma:*

la finalità della norma riguarda la salvaguardia di punti di veduta panoramici.

2) Individuazione dei punti di veduta:

i percorsi stradali di crinale sono individuati, nella tavola n. 2, 3a, e 3c, rispettivamente alla scala 1:5000 e 1:2000, quali punti di veduta da salvaguardare.

3) Prescrizioni del P.R.G.C.:

nelle aree segnalate le eventuali edificazioni concesse a soggetti legittimati alla edificazione in zona agricola dovranno essere disposte sul terreno a mezzo costa, non superare i 2 piani di altezza, essere edificate nel rispetto delle “caratteristiche dell’edificazione” rurale suggerite graficamente all’art. 20 delle presenti N.T.d’A. e dimostrare il corretto inserimento ambientale attraverso idonei elaborati planovolumetrici.

Art. 25 – Margini della configurazione urbana*1) Prescrizione:*

Il PTP individua i margini della configurazione urbana.

Detti margini, cartograficamente individuati nelle tavole n. 2, 3a, 3b e 3c, rispettivamente alla scala 1:5000 e 1:2000, del PRGC sono confermati dalle presenti norme e non possono essere disattesi: pertanto l'edificazione contigua alle frazioni ma esterna al margine urbano non è consentita neppure agli aventi titolo ai sensi dell'art. 25, comma 3, punti a), b), e c) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 26 - 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 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. 27 – Ambiti agricoli speciali*1) Finalità della norme:*

la finalità della norma riguarda la valorizzazione di alcune aree contigue al Torrente Albedosa che il presente PRGC riconosce meritevoli di tutela e di riqualificazione e di aree comprese in nuclei edificati non idonee all'edificazione.

2) Individuazione degli ambiti:

la tavola di P.R.G.C. n° 2 in scala 1:5.000 e **le tavole 3a e 3c** in scala 1:2.000 perimetra 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 prioritariamente la conservazione dello stato di natura e vieta l'edificazione.

Per gli edifici esistenti in detti ambiti, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di Superficie utile lorda (Sul) pari a 25 mq per ciascuna Ua e nel rispetto delle modalità previste per la zona agricola.

E' ammessa la nuova costruzione unicamente di autorimesse pertinenziali, con le caratteristiche descritte all'art. 4., comma 3 purchè il permesso di costruire. sia corredato da relazione geologico-tecnica redatta in conformità al D.M. 11/03/88.

CAPO II - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 28 - Pertinenze

1) Finalità ed indici:

Le pertinenze sono consentite nelle zone residenziali del territorio comunale, con esclusione della zona A, nel rispetto delle norme che disciplinano le singole zone e 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. e con esclusione delle autorimesse.

I parametri di riferimento risultano i seguenti:

- SUL non eccedente il 10% del fabbricato principale con un minimo comunque consentito di 25 mq.;
- Hv pari o inferiore a mt. 2,60;
- dc, df come previsti dall'art. 4 delle presenti norme;
- ds come previste nelle zone in cui sono incluse le pertinenze.

Art. 28 bis – Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale*1) – Disposizioni relative alla progettazione:*

Con riferimento a quanto stabilito dalla DGR n° 61-11017 del 17/11/2003 si dispone:

- i progetti delle nuove costruzioni private (compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti), devono essere depositati ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, ove costituito, ovvero presso i Comuni competenti per territorio; per i progetti di cui al punto precedente si applica il controllo a campione da effettuarsi secondo le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 19/85 come risultanti a seguito della legge regionale 28/2002 e con modalità definite nelle relative deliberazioni attuative. Lo Sportello Unico per l'Edilizia o i Comuni singoli per i casi in cui lo Sportello Unico non sia operante sono altresì tenuti a comunicare trimestralmente alla Direzione OO.PP. l'elenco dei progetti presentati;
i progetti degli edifici pubblici sono sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e sono depositati presso la Provincia competente per territorio, la quale rilascia l'autorizzazione di cui sopra per gli effetti dell'art. 2 della legge regionale 28/2002;
- il punto 6) della sopracitata DGR dispone che nella ZONA 3, gli strumenti urbanistici generali e loro varianti strutturali nonché gli strumenti urbanistici esecutivi sono tenuti al rispetto dell'art. 89 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 e relativa D.G.R. n° 2-19274 del 8/03/1988 così come aggiornate con la L.R. 28/02 e la relativa D.G.R. n° 37-8397 del 10/02/2003;
- sono richiamati i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 27 aprile 2004, n. 1/DOP, punto 3 – Zona 3 e punto 4 che disciplina procedure relative agli interventi edilizi ricompresi in territori comunali che per la prima volta entrano nella categoria di comuni sismici;
- si rammenta che l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi è soggetta alle vigenti norme in materia di edificazione antisismica. Si richiamano i seguenti disposti legislativi: Legge 64/1974; L.R. n. 19 del 12/03/1985; D.G.R. n. 2-19274 dell'8/03/1988; D.G.R. n. 61-11017 del 17/11/2003; C.P.G.R. n. 1/DOP del 27/04/2004; O.P.C.M. 3431/2005.

Art. 29 - Norme finali e transitorie.*1) Deroghe:*

Alle presenti N.T. d'A. sono ammesse deroghe solo per impianti pubblici e di uso pubblico rispetto alla distanza dai confini, dai cigli stradali e dalle fasce di rispetto stradali, nell'osservanza di quanto previsto all'art. 16 della L. 765/67 e s.m.i. e dalla circolare Min. LL.PP. n. 3210/67 del 28/10/1967.

2) 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.

3) Misure di salvaguardia:

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

SCHEDE NORMATIVE

AREE RESIDENZIALI libere di tipo "B"

n. area	Previste riconf. mq.	Nuove Previsioni mq.	i.f. mc/mq	Volume mc.	Totale variante mq.	
1	*	831	/	0,70	582	831
2	*	1.250	/	0,70	875	1.250
3	*	2.296	/	0,70	1607	2.296
4	*	893	/	0,70	625	893
5	*	1.135	/	0,70	794	1.135
6	●					
7		/	959	0,70	672	959
8	*	1.128	/	0,70	790	1.128
9	*	770	/	0,70	539	770
10	*	677	/	0,70	474	677
11	*	3.218	/	0,70	2.253	3.218
12	*	2.258	/	0,70	1.581	2.258
13	*	3.359	/	0,70	2.351	3.359
14	*	1.900	2.644	0,70	3.181	4.544
15	*	767	/	0,70	537	767
16	*	909	/	0,70	636	909
17		/	892	0,70	624	892
18	◆	Eliminata in sede controdeduttiva				
19	*	1624	/	0,70	1.137	1.624
20	●					
21		Lotto edificato				
22		/	1.000	0,70	700	1.000
23		/	1.905	0,70	1.333	1.905
24		/	1.079	0,70	755	1.079
25		492	/	0,70	344	492
26		/	1.564	0,70	1.094	1.564
27		/	2.197	0,70	1.537	2.197
totale		23.507	12.240	/	25.021	35.747

Nota:

- area stralciata in quanto incompatibile con il quadro di dissesto del territorio del Comune condiviso con la Regione.
- * le aree così segnalate hanno limiti temporali alla edificabilità.
La mancata richiesta del permesso di costruire, decorsi cinque (5) anni dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione della Variante Generale o Strutturale al PRGC consente che l'Amministrazione Comunale possa sostituire o eliminare le aree edificabili inutilizzate.
- ◆ area ricompresa nell'ambito del PEC 4 in località Boita e, pertanto, eliminata dalla presente tabella.

SCHEDA DI PEC N° 1 (Parodi – destinazione residenziale)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale (S.t.)	mq.	4.752
Indice di utilizzazione territoriale (It)	mc/mq	0,5
Rapporto di copertura (Rc.)		40%
Altezza della costruzione (H)	ml.	7,00
Distanza da confini (Dc.)	ml.	5,00
Distanza da strade (Ds)	ml.	6,00
Distanza tra fabbricati (D)	ml.	10,00
Volume edificabile	mc	2.376
Abitanti teorici	n.	26
Standard urbanistici	mq	650

Riferimenti normativi: artt. 14 e 18 presenti N.T.d'A..

Disposizioni particolari:

- è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni della specifica scheda tecnica contenuta nella Relazione Geologico-tecnica al P.R.G.C..
- la mancata presentazione dello SUE, decorsi 5 anni dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione del P.R.G.C., costituisce presupposto a che il Comune, tramite Variante Parziale o Strutturale al presente P.R.G.C., possa sostituire o eliminare l'area edificabile inutilizzata.

SCHEMA DI PEEP N° 2 (Parodi – destinazione residenziale)

Modo di intervento: PEEP esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale (S.T.)	mq.	2629
Indice di utilizzazione territoriale (It)	mc/mq	0,5
Rapporto di copertura (Rc.)		40%
Altezza della costruzione (H)	ml.	7,00
Distanza da confini (Dc.)	ml.	5,00
Distanza da strade (Ds)	ml.	6,00
Distanza tra fabbricati (D)	ml.	10,00
Volume edificabile	mc	1315
Abitanti teorici	n.	18
Standard urbanistici	mq	450

Riferimenti normativi: artt. 14 e 18 presenti N.T.d'A..

Disposizioni particolari:

- è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni della specifica scheda tecnica contenuta nella Relazione Geologico-tecnica al P.R.G.C..

SCHEDA DI PEC N° 3 (Tramontana – destinazione residenziale)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale (S.T.)	mq.	4195
Indice di utilizzazione territoriale (It)	mc/mq	0,5
Rapporto di copertura (Rc.)		40%
Altezza della costruzione (H)	ml.	7,00
Distanza da confini (Dc.)	ml.	5,00
Distanza da strade (Ds)	ml.	6,00
Distanza tra fabbricati (D)	ml.	10,00
Volume edificabile	mc	2097
Abitanti teorici	n.	23
Standard urbanistici	mq	575

Riferimenti normativi: artt. 14 e 18 presenti N.T.d'A..

Disposizioni particolari:

- è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni della specifica scheda tecnica contenuta nella Relazione Geologico-tecnica al P.R.G.C..

SCHEDA DI PEC N° 4 (Località Boita — destinazione residenziale)

soppressa tramite V.P. n.2/2014 e n.3/2018

Modo di intervento: P.E.C. n. 4 individuato alla Tav. 3b in scala 1:2.000. La determinazione complessiva delle quantità delle aree per servizi ex art. 21, l.r. 56/77 e s.m. i. dovrà garantire il valore minimo di 25 mq./ab. Le aree a parcheggio pubblico e a verde, gioco, sport dovranno comunque essere reperite all'interno del perimetro del P.E.C. previsto. L'area a P.E.C. dovrà posizionare le aree destinate al verde, gioco, sport, pubbliche o di uso pubblico, in maniera tale da concorrere, con la realizzazione degli interventi, ad un unico raggruppamento di tale categoria di servizi che si configuri come piazza centrale o fulcro dell'insediamento. La progettazione dei piani e dei singoli interventi edilizi dovrà perseguire l'obiettivo di un armonico inserimento nel contesto paesaggistico delle nuove realizzazioni.

PEC 4:

Superficie territoriale (S.T.)	mq.	24043
Indice di utilizzazione territoriale (It)	mc/mq.	0,5
Rapporto di copertura (Rc.)		40%
Altezza della costruzione (H)	ml.	7,00
Distanza da confini (Dc.)	ml.	5,00
Distanza da strade (Ds)	ml.	6,00
Distanza tra fabbricati (D)	ml.	10,00
Volume edificabile	mc	12021
Abitanti teorici	n.	134
Standard urbanistici	mq	3350

Riferimenti normativi: artt. 14 e 18 presenti N.T.d'A.:

Disposizioni particolari:

- è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni della specifica scheda tecnica contenuta nella Relazione Geologico-tecnica al P.R.G.C.;
- le aree per standard dei presenti P.E.C. non potranno essere monetizzate.
- l'accesso al P.E.C. 4 dovrà avvenire dalla strada provinciale.
- si richiamano le disposizioni geologico-tecniche relative alla fascia di rispetto del rio (ml. 10).

SCHEDA DI PEC N° 5 (Cà de Piaggio – destinazione residenziale)

Area stralciata in quanto incompatibile con il quadro di dissesto del territorio del Comune condiviso con la Regione.

SCHEDA DI PEC N° 6 (Cà de Piaggio – destinazione residenziale)

Area stralciata in quanto incompatibile con il quadro di dissesto del territorio del Comune condiviso con la Regione.

SCHEDA DI PEC N° 7 (Cà de Piaggio – destinazione residenziale)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale (S.T.)	mq.	6397
Indice di utilizzazione territoriale (It)	mc/mq	0,5
Rapporto di copertura (Rc.)		40%
Altezza della costruzione (H)	ml.	7,00
Distanza da confini (Dc.)	ml.	5,00
Distanza da strade (Ds)	ml.	6,00
Distanza tra fabbricati (D)	ml.	10,00
Volume edificabile	mc	3198
Abitanti teorici	n.	35
Standard urbanistici	mq	875

Riferimenti normativi: artt. 14 e 18 presenti N.T.d'A..

Disposizioni particolari:

- è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni della specifica scheda tecnica contenuta nella Relazione Geologico-tecnica al P.R.G.C..
- la mancata presentazione dello SUE, decorsi 5 anni dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione del P.R.G.C., costituisce presupposto a che il Comune, tramite Variante Parziale o Strutturale al presente P.R.G.C., possa sostituire o eliminare l'area edificabile inutilizzata.

SCHEDA DI PEC N° 8 (Cà di Massa – destinazione residenziale)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale (S.T.)	mq.	3898
Indice di utilizzazione territoriale (It)	mc/mq	0,70
Rapporto di copertura (Rc.)		35%
Altezza della costruzione (H)	ml.	8,50
Distanza da confini (Dc.)	ml.	5,00
Distanza da strade (Ds)	ml.	6,00
Distanza tra fabbricati (D)	ml.	10,00
Volume edificabile	mc	2725
Abitanti teorici	n.	30
Standard urbanistici	mq	750

Disposizioni particolari:

- è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni della specifica scheda tecnica contenuta nella Relazione Geologico-tecnica al P.R.G.C..

SCHEDA DI PEC N° 9 (Cà de Gualchi – destinazione residenziale)

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale (S.T.)	mq.	4518
Indice di utilizzazione territoriale (It)	mc/mq	0,5
Rapporto di copertura (Rc.)	.	40%
Altezza della costruzione (H)	ml.	7,00
Distanza da confini (Dc.)	ml.	5,00
Distanza da strade (Ds)	ml.	6,00
Distanza da strade provinciali (Ds)	ml	10,00
Distanza tra fabbricati (D)	ml.	10,00
Volume edificabile	mc	2259
Abitanti teorici	n.	25
Standard urbanistici	mq	625

Riferimenti normativi: artt. 14 e 18 presenti N.T.d'A..

Disposizioni particolari:

- è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni della specifica scheda tecnica contenuta nella Relazione Geologico-tecnica al P.R.G.C..
- la mancata presentazione dello SUE, decorsi 5 anni dalla data di pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione del P.R.G.C., costituisce presupposto a che il Comune, tramite Variante Parziale o Strutturale al presente P.R.G.C., possa sostituire o eliminare l'area edificabile inutilizzata.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA’

Art. 1 – Finalità e applicazioni del Piano Regolatore Generale Comunale

Art. 2 - Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

Art. 3 - Natura delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI CHE REGOLANO L’EDIFICAZIONE

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

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 – Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

CAPO II – MODALITA’ D’INTERVENTO EDILIZIO

Art. 8 – Titoli abilitativi all’attività edilizia

Art. 9 – Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi all’esercizio dell’attività edilizia

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

CAPO I - PRESCRIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL P.R.G.C.

Art. 10 – Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’attitudine all’utilizzo urbanistico del territorio, suddivisione in classi di idoneità e prescrizioni generali.

Art. 11– Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale.

Art. 12 – Aree destinate alla mobilità

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

CAPO I - AZZONAMENTO

Art. 13 - Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 14 - Norme di carattere generale

Art. 14bis – Zone di insediamento delle attività commerciali al dettaglio

Art. 14ter – Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali

Art. 15 - Zona residenziale A di vecchio impianto

Art. 16 – Zone residenziali B consolidate nel concentrico di Parodi e nelle frazioni

Art. 17 – Zone residenziali B di completamento

Art. 18 – Zone residenziali C di nuovo impianto

CAPO III – ZONE PRODUTTIVE

Art. 19 – Aree artigianali

CAPO IV – AREE AGRICOLE

Art. 20 – Aree agricole

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

Art. 21 - Aree per servizi tecnologici

Art. 22 - Aree vincolate a verde privato e zone di pregio paesaggistico

Art. 23 – Ingressi urbani

Art. 24 – Percorsi panoramici

Art. 25 – Margini della configurazione urbana

Art. 26 - Opere in aree contigue a strade provinciali e statali

Art. 27 – Ambiti agricoli speciali

CAPO II - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 28 – Pertinenze

Art. 28 bis – Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale

Art. 29 - Norme finali e transitorie

SCHEDE NORMATIVE

INDICE