



Regione Piemonte
COMUNE DI SERRAVALLE SCRIVIA
Provincia di Alessandria

PROGETTO DEFINITIVO
VARIANTE PARZIALE n. 19 AL P.R.G.C.
approvato D.G.R. n. 16-30017 del 08/05/2000

***TESTO INTEGRATO DELLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

Delibera di Giunta Comunale n. del

*PER IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO ALL'URBANISTICA
Geom. Antonino Bailo*

*IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Luciano Camera*

*IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea*



*IL GEOLOGO
Dott. Geol. Andrea Basso*



*IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Pier Giorgio Cabella*

COLLABORATRICE: Arch. Paes. Valeria Brengio

MARZO 2017
U_URB_000398_2016



studio tecnico associato

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

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - 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. 17/08/42 n° 1150, D.M. 01/04/68 n° 1404, D.M. 02/04/68 n°1444, L. 28/01/77 n°10, Codice della Strada e decreto d'Attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/92 sostituito in parte dal D.P.R. n. 147 del 26/04/93 integrato con D.P.R. 16.9.1996, n. 610) e regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.) attualmente vigenti e D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i..

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

esso 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, 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 fatte salve le attività estrattive, l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole, i mutamenti di destinazioni d'uso e gli interventi di manutenzione ordinaria regolati dall'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4) Durata delle previsioni del P.R.G.C. comunale:

le previsioni insediative del presente P.R.G.C. sono riferite ad un periodo di 10 anni.

Art. 2- Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

1) *Elenco degli elaborati del progetto del P.R.G.C.:*

a) Tavola 1	Planimetria sintetica del piano	Scala 1:25000
Tavola 2	Tavola di P.R.G.C.	Scala 1:5000
Tavola 2a	Carta della idoneità urbanistica	Scala 1:5000
Tavola 2/bis	Zone di insediamento commerciale	Scala 1:5000
Tavola 2/ter	Zone di insediamento commerciale	Scala 1:10000
Tavola 3a	Sviluppo relativo al concentrico	Scala 1:2000
Tavola 3b	Sviluppo relativo a Lastrico e Libarna	Scala 1:2000
Tavola 4	Sviluppo relativo al Centro Storico	Scala 1:500
Tavola 5	Sviluppo relativo agli impianti produttivi in zona impropria	Scala 1:2000
Tavola 6a	Opere di urbanizzazione – rete fognaria	Scala 1:5000
Tavola 6b	Opere di urbanizzazione – rete gas metano	Scala 1:5000
Tavola 6c	Opere di urbanizzazione – rete acquedotto	Scala 1:5000

b) la Relazione Illustrativa a cui sono allegati n°4 fascicoli costitutivi dell'allegato "A" recante il titolo di "Stato di fatto degli insediamenti esistenti" e la documentazione relativa alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale approvata dal Consiglio Provinciale della Sanità nonché la tavola allegata "B" recante il titolo "aree boscate".

- c) Tav. 1 Carta Geologica
 Tav. 2 Carta Geomorfologica
 Tav. 3 Carta idrogeologica
 Tav. 4 Carta dell'acclività
 Tav. 5 Carta litotecnica
 Tav. 6 Carta della fattibilità geologica

Relazione Geologico Tecnica

Relazione Geologico-Tecnica sulle aree di insediamento previsto.

Relazione Geologico-Tecnica datata 18/01/2001 allegata alla Variante Parziale n° 1 al PRGC vigente.

Relazione geologico tecnica datata 29/05/2001 allegata alla Variante Parziale n° 2 al vigente P.R.G.C.

Relazione geologico-tecnica datata 02/04/2002 allegata alla variante Parziale n° 3 al vigente PRGC.

Relazione geologico – tecnica datata novembre 2000 allegata alla Variante Parziale n° 4 al vigente P.R.G.C..

Relazione geologico – tecnica datata agosto 2003 allegata alla Variante Parziale n° 5 al vigente P.R.G.C..

Relazione geologico – tecnica datata novembre 2004 allegata alla Variante Parziale n° 6 al vigente P.R.G.C..

Relazione geologico – tecnica datata luglio 2006 allegata alla Variante Parziale n° 7 al vigente P.R.G.C..

Relazione geologico – tecnica datata settembre 2008 allegata alla Variante Parziale n° 8 al vigente P.R.G.C..

Relazione geologico – tecnica datata febbraio 2010 allegata alla Variante Parziale n° 10 al vigente P.R.G.C..

Relazione geologico – tecnica datata febbraio 2010 allegata alla Variante Parziale n° 13 al vigente P.R.G.C..

d) le Norme Tecniche d'Attuazione;

d) la Scheda quantitativa dei dati urbani.

La relazione illustrativa e gli allegati tecnici hanno contenuto illustrativo.

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

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

La tavola 2a “Carta della idoneità urbanistica” in scala 1:5000 ripropone, con la maggior precisione possibile i contenuti della “Carta di fattibilità geologica” in scala 1:10.000. In deroga a quanto sopra espresso in caso di controversa interpretazione tra le due tavole è vincolante la “Carta della fattibilità geologica” in scala 1:10.000.

Art. 3 - Natura delle Norme di Attuazione

1) Finalità delle N. T. d'A.:

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

2) Disposizioni del regolamento Edilizio Comunale vigente:

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

CAPO II - QUANTITÀ', INDICI E RAPPORTI CHE REGOLANO L'EDIFICAZIONE

Art. 4 - Terminologie urbanistiche ed edilizie

1) *ST. - Superficie territoriale:*

è l'intera superficie di un'area soggetta ad un determinato tipo di intervento, di un comparto oggetto di piano esecutivo o di un lotto edificabile, comprensiva di tutte le aree destinate agli interventi strutturali e alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta.

2) *SF. -Superficie fondiaria:*

è la superficie di un'area o di un lotto edificabile al netto delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta.

3) *SC.- Superficie coperta:*

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della parti edificate fuori terra.

Sono esclusi dal computo: i balconi e altri aggetti fino a mt. 1,50;

Sono incluse nel computo:

- la superficie dei piani terreni per le parti porticate o sistemate a pilotis;
- la superficie di accessi, scale, ascensori, e di qualsiasi locale chiuso da pareti anche vetrate presenti ai piani terreni sistemati a pilotis;

4) *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.

5) *Svp. - Superficie a verde privato:*

è la superficie di terreno di proprietà privata da sistemare o mantenere a verde permeabile. Nei singoli lotti edificabili o nei comparti soggetti a piano esecutivo essa non potrà essere inferiore al 30% della superficie scoperta del lotto. Nei lotti o nei comparti esistenti, soggetti ad intervento di recupero globale, essa dovrà essere ristabilita nella misura il più possibile prossima almeno al 20%: le tavole del presente P.R.G.C. individuano, inoltre, le aree a parco in cui le singole piantumazioni ad alto fusto, i giardini, le arbustae sono soggette a puntuale tutela e per la cui salvaguardia sono prescritte precise limitazioni alla attività edificatoria.

6) *Hv. - Altezza massima della costruzione:*

è l'altezza massima della costruzione, calcolata (separatamente per ciascun fronte) in relazione alle quote di spiccatto del piano viario veicolare o pedonale, esistente o previsto, fino all'intradosso dell'ultimo solaio a copertura di locali agibili o abitabili. Ai fini del computo Hv:

- si conviene di attribuire a tutti gli orizzontamenti uno spessore di cm. 30;
- sono escluse dal computo le sovrastrutture tecniche: torrette ascensoriali, torri scalari e simili, parapetti fino ad un'altezza di mt. 1,20; eventuali deroghe al vincolo di altezza sono ammissibili solo per le finalità e con le procedure di cui all'art. 16 L. 765/67 e all'art. 3 L. 1357/55;

7) *Vf. - Volume del fabbricato:*

il computo del Vf è utilizzabile nel presente P.R.G.C. per il calcolo del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del DPR 380/01.

Si definisce Vf il volume del solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, calcolato moltiplicando l'altezza media ponderale dell'edificio per la superficie utile lorda del piano terra.

Ai fini del computo del Vf:

- per altezza media ponderale si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne dell'edificio, valutate dalla linea di spiccatto delle murature fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili dell'edificio, per il perimetro dell'edificio;
- nel caso di edifici che per complessità planovolumetrica lo richiedano, il volume dovrà essere eseguito per i singoli piani;
si conviene di attribuire a tutti gli orizzontamenti, uno spessore di cm. 30;
- nel calcolo del volume sono da conteggiare eventuali porzioni dell'edificio interrate a seguito di riporti o riempimenti di terreno di nuova formazione, raccordati con il piano di sedime stradale e/o delle banchine pedonali, o con i terreni limitrofi, quando tali riporti o riempimenti presentano una pendenza superiore all'8%;
- degli atti progettuali dovranno risultare gli eventuali sbancamenti e riporti, corredati da un piano quotato dell'area e dei sedimi limitrofi, da approvarsi contestualmente al progetto dell'edificio;
- sono esclusi dal computo i fabbricati destinati ad attività connesse con l'agricoltura;
- sono esclusi dal computo le logge e i balconi;
- sono esclusi dal computo i porticati aperti su almeno due lati;

- é escluso dal computo il volume dei portici o dei passaggi interni;
- é escluso dal computo il volume dei piani terreni per la parte sistemata a pilotis;
- sono esclusi dal computo i volumi relativi ad una autorimessa per ciascuna Ua nella misura di **30 mq.** di SUL quando pertinenziali agli alloggi;
- sono inclusi nel computo i sottotetti e le porzioni degli stessi, a copertura inclinata, con altezza media uguale o superiore a mt. 2,40.
- qualora l'altezza media dei sottotetti sia inferiore a mt. 2,40 essi non vengono computati nel Vf: saranno comunque assogettati al contributo commisurato al costo di costruzione i sottotetti con h media uguale o superiore a ml. 1,80;
- sono considerati convenzionalmente privi di volume gli edifici esistenti ed in progetto sulle aree destinate agli standards urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e comunque gli edifici destinati ad uso pubblico o servizi tecnici di proprietà di Enti Pubblici.

8) *Sul. - Superficie utile lorda:*

la superficie utile lorda é la somma delle superfici di ogni orizzontamento (ivi compresi i soppalchi) delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali.

In particolare ai fini del computo della S.U.L., si stabilisce che:

- é esclusa dal computo la superficie dei locali totalmente interrati;
- è esclusa dal computo la superficie dei locali seminterrati non abitabili quando l'altezza delle parti fuori terra valutata tramite il computo dell'altezza media ponderale, come definita la precedente punto 7), è contenuta in ml. 1,20 netti;
- sono incluse nel computo le porzioni di edificio interrate a seguito di riporti di terreno di nuova formazione, raccordati con il piano di sedime stradale e/o delle banchine pedonali e/o con i terreni limitrofi, quando presentano un aumento della pendenza superiore all'8%;
- si computano ai fini della SUL i sottotetti con altezza netta media uguale o superiore a mt. 2,40;
- sono escluse dal computo le autorimesse fino alle concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali; la SUL complessiva verrà, pertanto, computata sottraendo dal totale previsto detta quantità di 30 mq. per ciascuna Ua.
- sono esclusi dal computo i porticati aperti su almeno due lati, le logge, i portici;
- sono esclusi dal computo i piani terreni per la parte sistemata a pilotis;
- sono esclusi dal computo gli interrati da tre lati rispetto al piano di campagna, adibiti al ricovero di autovetture ed ai relativi spazi di manovra, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali”

9) *It. -Indice di fabbricabilità territoriale:*

é il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di St. al lordo delle cubature già esistenti di cui sia previsto il mantenimento.

10) *If. -Indice di fabbricabilità fondiaria:*

è il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di Sf. al lordo delle cubature già esistenti nel lotto e di cui sia previsto il mantenimento.

11) *Ut. - Indice di utilizzazione territoriale:*

è la superficie utile lorda (Sul.) massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale al lordo delle Sul già esistenti nell'area e di cui sia previsto il mantenimento.

12) Uf. -Indice di utilizzazione fondiaria:

è la superficie utile lorda (Sul.) massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria al lordo delle Sul. già esistenti nel lotto e di cui sia previsto il mantenimento.

13) Rc. - Rapporto di copertura:

è il rapporto tra la Sc (esistente e di progetto) e la Sf del lotto interessato.

14) Ds. - Distanza delle strade aperte al pubblico transito:

la distanza della costruzione dal ciglio stradale e' la distanza intercorrente tra il filo di fabbricazione ed il ciglio della strada esistente o prevista dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, misurata lungo una linea perpendicolare al ciglio stradale che si prolunga fino ad incontrare qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione: sono esclusi nel computo i soli aggetti fino a mt. 1,50 non costituenti costruzione;

15) Dc. - Distanza dai confini di proprietà:

la distanza della costruzione dal confine e' la distanza che separa il fabbricato dal confine della proprietà', misurata lungo una linea perpendicolare al confine stesso, che si prolunga fino ad incontrare qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione: sono esclusi dal computo i solo aggetti fino a mt. 1,50 non costituenti costruzione; le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta secondo gli elaborati tecnici/grafici che formano parte integrante al titolo abilitativo e sui quali dovrà essere apposta firma autorizzativa di entrambi i soggetti interessati e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza ad un preesistente fabbricato sito sul fondo confinante e si dimostri - con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento delle due costruzioni: ogni altra diversa realizzazione è regolata dalle norme del diritto civile e leggi complementari o dalle eventuali prescrizioni di cui alle presenti NTA.

16) Df. - Distanza tra fabbricati:

la distanza tra i fabbricati e' la minima distanza che separa costruzioni fronteggianti anche solo in parte misurata lungo una linea perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei due fabbricati, che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.

17) Ute. - Unità minima di tessuto edilizio:

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

18) 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.

19) *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.

20) *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.

21) *SU - Superficie utile:*

somma delle superfici del pavimento, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

22) *Sagoma:*

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

23) *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 Serravalle 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.

24) 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 al 01/01/2005.

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 punto 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.

Il P.R.G.C., in particolare, individua aree a salvaguardia della futura realizzazione di grandi opere viabili (circonvallazione dell'edificato, nuovo casello autostradale, S.P. n. 35ter e Nuovo Ramo Trasversale). Fino alla definizione dei tracciati viabili definitivi e delle relative fasce di rispetto stradale, in tale aree é vietata ogni nuova edificazione: sono ammesse unicamente normali attività agricole, destinazioni a parcheggi pubblici, a verde pubblico o privato, a viabilità di gerarchia inferiore al servizio delle attività insediate o insediabili alla data di adozione del presente P.R.G.C., con obbligo di rimozione di dette destinazioni sancito da atto di impegno unilaterale trascritto nei registri della proprietà immobiliare nei modi e nelle forme di legge. La S.P. n. 35ter è stata realizzata dalla Provincia di Alessandria; il Nuovo Ramo Trasversale, in sede di progettazione, dovrà essere assoggettato alla fase di Verifica di VIA di competenza del Comune così come previsto nell'Allegato B3.4 alla L.R. n. 40/98 e s.m.i. per le nuove strade extraurbane principali o secondarie comunali.

Nei sedimi accessori alla grande viabilità e negli eventuali edifici esistenti in precedenza destinati ad esercizi di somministrazione (esempio Bar Agip), è consentito lo sviluppo di nuove attività di somministrazione ed attività accessorie, purchè consentite dalla attuale disciplina regionale in materia.

4bis) Perimetrazione ai sensi del Codice della Strada:

Il Comune di Serravalle Scrivia si è dotato di perimetrazione del Centro Abitato con deliberazione G.C. n. 279 del 05/07/1993 ed ha provveduto a successivi aggiornamenti di cui alle deliberazioni G.C. n. 293 del 15/07/1996 e n. 65 del 23/05/2006.

In data 05/05/2011 con D.G.C. n. 36 è stata deliberata una estensione del Centro Abitato, ai sensi dell'art. 4 D.lgs 285/92 e s.m.i., opportunamente segnalata nella tavola 1 allegata alla deliberazione citata.

5) Distanza delle costruzioni dalle strade:

- Nelle aree di espansione dell'abitato, sottoposte a SUE, la distanza tra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a ml. 10,00;
- nelle aree edificabili sottoposte a S.U.E., individuate nelle tavole del P.R.G.C., devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:
 - viabilità principali : ml. 10,00
 - strade pubbliche: arretramento ml. 10,00, riducibile a ml. 6,00 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2°, della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - strade private: arretramento ml. 5,00;

- nelle aree edificabili in cui gli interventi sono consentiti tramite permesso di costruire si fa riferimento a quanto specificato nelle singole normative di zona.

Si intendono comunque richiamati i disposti dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, come modificato dal D.P.R. 16.09.1996, n. 610 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

Art. 5 bis – 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:

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. che li comprendono;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate nel rispetto delle quantità minime di verde permeabile previsto per la zona;

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;

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

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;

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;

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 tener conto delle conseguenti limitazioni alle possibilità edificatorie, risulterà impedito il ricorso alle procedure di cui all'art. 1, comma 4°, della L. 1/78 e dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della l.r. 56/77 e s.m.i., finalizzate alla modifica della destinazione d'uso.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 6-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) permesso di costruire o denuncia di inizio attività secondo linee e prescrizioni di zona in conformità ai contenuti del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

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. (PEEP e PEC a destinazione residenziale, PEC a destinazione produttiva, commerciale, ricettiva) 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.

Nelle aree a destinazione direzionale o commerciale al dettaglio in cui l'intervento é subordinato alla preventiva formazione di S.U.E., é fatto obbligo di reperire all'interno del perimetro dello S.U.E. l'intera quota di standards urbanistici previsti ai sensi di legge. L'attivazione della destinazione commerciale sulle aree in questione è condizionata all'adeguamento del presente Strumento Urbanistico, e delle specifiche prescrizioni di zona, agli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica..." - approvati con D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414 - di cui all'art. 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte (L.R. 12.11.99, n. 28). Gli standards previsti ai sensi dell'art. 21.1, punto 3, della L.R. 56/77, sono da intendersi modificati dall'art. 7, comma 11, della già citata L.R. 28/99, con riferimento anche alle disposizioni di cui all'art. 25 della D.C.R. prima menzionata.

Le previsioni interne ai singoli SUE, riferiti alla viabilità e agli standard urbanistici, quando individuate nella cartografia del presente P.R.G.C. sono suscettibili di contenute modifiche per migliorarne la fattibilità e/o la fruibilità. L'eventuale modifica a livello cartografico della localizzazione degli standards urbanistici non può comunque comportare un loro decremento.

Ai sensi dell'art. 20, comma 5, L.R. 14/12/1998 n° 40 gli strumenti urbanistici esecutivi studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale potranno prevedere condizioni di esclusione automatica della procedura di V.I.A. di progetti di cui agli allegati B1, B2, e B3, non ricadenti, neppure parzialmente, in aree protette, come previsto dall'articolo 10, comma 4, nonché criteri per l'autorità competente da utilizzare nella fase di verifica di cui all'articolo 10, commi 1, 2 e 3.

Art. 6 bis - 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 Integrativi di Rivitalizzazione (PIR).
3. Sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane all'interno delle quali la presenza di insediamento commerciale, di pubblici esercizi, di aree mercatali, di servizi e di attività turistico-ricettive è generatrice di fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana, l'Amministrazione comunale può adottare specifici "Progetti di Qualificazione Urbana" che prevedono interventi di carattere strutturale e forme integrate di facilitazione.
4. I PQU relativi agli addensamenti A1 e A3 devono essere progettati e realizzati, per quanto possibile, contestualmente alla realizzazione eventuale degli insediamenti nelle zone L1, L2, L3 che contribuiranno al loro finanziamento, anche ai sensi dell'art. 27, comma 4, lettera b) dei criteri regionali (prevenzione del rischio di desertificazione dei centri urbani).
5. L'Amministrazione approva i PQU con apposito atto deliberativo congiuntamente ad un programma di attuazione contenente anche i tipi, i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, la valutazione di impatto ambientale, i soggetti pubblici e privati attori del progetto e il piano finanziario con esplicitazione delle risorse investite dai diversi operatori. Contestualmente individua i collegati strumenti incentivanti.
I progetti possono essere proposti e redatti oltre che dall'Amministrazione Comunale anche da associazioni dei consumatori, da imprese, da privati o

in collaborazione tra questi.

6. Gli interventi a carattere strutturale ammessi possono essere i seguenti:
 - creazione di parcheggi pubblici o privati anche pluripiano o interrati;
 - rifacimento della rete di illuminazione pubblica;
 - ripavimentazione di vie e piazze;
 - pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
 - ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici extraurbani e realizzazione di piantumazioni, alberate e aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
 - realizzazione di arredi urbani tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
 - recupero di facciate dotate di valori storici, artistici e culturali;
 - recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
 - recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a commercio in area pubblica o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
 - creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto della presente normativa;
 - creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
 - ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana dell'ambito oggetto dell'intervento.

7. Le forme di facilitazione collegate possono essere le seguenti:
 - agevolazioni (suolo pubblico, scomputo oneri di urbanizzazione, ecc.);
 - disciplina dell'orario di apertura e chiusura degli esercizi commerciali, anche in deroga al dettato del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
 - disciplina della chiusura infrasettimanale, domenicale e festiva dell'esercizio commerciale, anche in deroga al dettato del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
 - sviluppo di merceologie idonee all'innalzamento della qualità dell'addensamento e organizzazione di idonee aree pubbliche da destinare alla realizzazione di attività commerciale su area pubblica integrative e complementari del commercio al dettaglio in sede fissa;
 - attivazione di procedure, che saranno definite dalle autorità competenti a seguito di appositi studi, finalizzate al conseguimento della certificazione ambientale delle imprese commerciali operanti;
 - esonero dall'obbligo di corredare eventuali richieste di autorizzazione della valutazione di impatto economico ambientale in quando parte integrante del PQU stesso;
 - esonero dall'obbligo, per le medie strutture di vendita, dall'obbligo di

rispetto degli standard a parcheggio quando nell'ambito del PQU siano contemplati adeguati parcheggi pubblici o privati.

8. Per garantire il decoro e il buon funzionamento delle attività insediate nell'area interessata dal PQU si potranno stabilire:
 - divieto di vendita di merceologie non compatibili con i caratteri ambientali dell'addensamento, in ogni caso non in contrasto con le regole della libera concorrenza;
 - definizione di priorità o obblighi di contestualità nella realizzazione delle iniziative programmate;

9. I PQU possono essere promossi, realizzati, finanziati e gestiti anche attraverso la costituzione di società a capitale misto pubblico-privato. Qualora i PQU siano promossi, realizzati, finanziati e gestiti da operatore pubblico, gli interventi strutturali e le forme integrate di facilitazione sono definite autonomamente dall'Amministrazione.
Nel caso in cui il PQU sia esteso ad interi addensamenti commerciali definiti nell'allegata Tav.1 o riconoscibili ai sensi dei criteri regionali, lo stesso può essere realizzato in fasi successive.

10. 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. 07 – Titoli abilitativi all’esercizio dell’attività edilizia.

1) – Interventi subordinati a permesso di costruire

Con riferimento all’art. 10 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. 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 D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. 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 incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell’edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante 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) – Attività edilizia libera.

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 n° 42/2004.

Art. 8 - Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi.

1) Norme per il rilascio del permesso di costruire :

il rilascio dei titoli abilitativi di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. 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 titolo abilitativo.

2) Debbono inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:

- 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 essere corredato della superficie necessaria per 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 necessaria al computo della quantità edificabile relativa a fabbricati comunque esistenti in altra proprietà;
- c) non è ammesso che tale quantità edificabile provenga da frazionamenti che riducono la superficie necessaria al computo della quantità edificabile dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;
- d) non è ammesso che tale quantità edificabile sia afferente ad aree di diversa destinazione o assoggettate a diverso tipo di intervento;
- e) dovranno essere eseguiti i versamenti relativi al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. con i tempi e le modalità in essa previsti;
- f) ogni intervento oggetto di titolo abilitativo all'attività edilizia dovrà provvedere alla sistemazione urbanistica dell'area asservita all'intervento stesso, secondo le norme e le prescrizioni del P.R.G.C.;
- g) il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia é subordinato all'impegno da parte dei titolari alla cessazione di ogni attività in contrasto con le previsioni del P.R.G.C. sull'area asservita all'intervento;

h) le concessioni per l'uso di risorse naturali che non modifichino le caratteristiche dei luoghi sono subordinate all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi alla scadenza della concessione stessa;

i) i titoli abilitativi all'attività edilizia rilasciati ai sensi dell'art. 54 L.R. 56/77 e s.m.i. (temporanee) non possono essere oggetto di proroga alla scadenza se non tramite il conseguimento di regolare permesso di costruire o predisposizione di DIA conformi al presente P.R.G.C. e alle vigenti leggi nazionali o regionali.

l) nelle nuove costruzioni gli atti progettuali dovranno essere corredati da un piano quotato dell'area e dei sedimi limitrofi da approvarsi contestualmente al progetto dell'edificio.

- 3) per la correlazione stabilita dal D.lgs. 114/1998, art. 6, punto 2, lettera d) nonché dall'art. 28 deliberazione C.R. 563-13414 del 29.10.1999, i titoli abilitativi alle attività edilizia per destinazioni di commercio al dettaglio dovranno essere valutate anche nella loro rispondenza ai criteri per gli insediamenti delle attività commerciali, quali definiti dagli atti regionali e comunali.

In particolare la verifica riguarderà il fabbisogno dei parcheggi, la salvaguardia dei beni culturali e ambientali e, per le strutture di oltre 1800 mq., le verifiche dell'impatto sulla viabilità.

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

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

Art. 9 - Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale.

1) Zona di rischio geologico e vincolo idrogeologico:

Sono interamente richiamati i disposti della relazione geologico - tecnica e relativi elaborati cartografici ed integrazioni per quanto attiene alle cautele e prescrizioni riferite alla zonizzazione di rischio prevista dalla cartografia, nonché dalle Relazioni Geologico-Tecniche allegate alle Varianti Parziali n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 e n° 7 al PRGC vigente.

L'attribuzione della classe di fattibilità alle diverse aree è conseguente all'analisi della pericolosità geomorfologica ed è così definita:

Classe 1

Aree in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Classe 2

Aree in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolamente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1998 e realizzabili a livello esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante.

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

L'esecuzione di quanto consegue dai risultati delle indagini di dettaglio in termini di interventi di bonifica, e/o tecniche fondazioni particolari, costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

Le indagini dovranno ottemperare a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 con particolare riguardo alla verifica di stabilità dei versanti interessati dagli interventi.

Classe 3

Aree in cui gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Tale classe comprende:

- Le aree inedificate non idonee a nuovi insediamenti a causa delle caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- Le aree edificate che necessitano di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi sono consentite esclusivamente trasformazioni che non aumentino il carico antropico e che dovranno essere attentamente valutate caso per caso.
Per opere infrastrutturali di interesse pubblico vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Zone soggette a vincolo idrogeologico

Indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica in cui ricadono, gli interventi in tali zone necessitano di relazione geologico-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 agosto 1981 n.27 e successive disposizioni applicative e dal D.M. 11 marzo 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., le modificazioni del suolo, le modificazioni di superfici coperte degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate dal Responsabile del Servizio nell'osservanza della L.R. n° 45 del 09/08/1989.

Zone soggette a vincolo non-aedificandi

Sulle aree così individuate in cartografia, e precisamente nella collina ad est della strada statale n° 35 in uscita da Serravalle verso Genova e a nord-est della strada di Cappellezza sulla collina del Castello, è confermato il vincolo di inedificabilità a seguito di dissesti intervenuti a causa dell'alluvione del 1977.

2) *Beni culturali, ambientali, storico, artistici e paesistici:*

- a) gli interventi sulle aree e gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs n° 42 del 22/01/2004 sono sottoposti ad autorizzazione della Soprintendenza competente.
- b) Ricadono tra i beni tutelati i resti delle mura viscontee (vico S. Agostino), non cartograficamente individuati;
- c) gli interventi sulle aree e gli immobili tutelati ai sensi dell'art. 9 della L.R. n° 56 dello 05/12/1977 e s.m.i. o inclusi nelle categorie di cui devono essere autorizzati dalla Commissione 4 Regionale per la tutela e la valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali ai sensi della L.R. n° 20 dello 03/04/1989. Ricadano tra i beni così tutelati:
 - le zone boscate, tutelate anche per effetto dell'art.30, punto 5), lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i. individuate nella tavola all. B alla Relazione Illustrativa del presente P.R.G.C;
 - il vincolo relativo alle acque pubbliche, nel territorio comunale, riguarda i torrenti Scrivia e Borbera per le parti ricadenti nel Comune e il Rio Negraro per il tratto compreso tra la ss. 35 bis dei Giovi e la confluenza con lo Scrivia;
 - il "biotopo" denominato Arenarie di Serravalle Scrivia tutelato ai sensi della L.R. 47 dello 03/04/1995.

3) *Vincolo archeologico di Libarna Scavi e vincolo relativo all'area di interesse archeologico e paleontologico:*

Ricadono tra le aree a vincolo archeologico la zona di Libarna Scavi, vincolata ai sensi del Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 18/03/1924, l'area di vincolo archeologico individuata ai sensi del D.M. 20/05/1994, l'area di vincolo indiretto individuata ai sensi del D.M. 07/06/2001.

Le aree di interesse archeologico e/o paleontologico tutelate ai sensi ex D.lgs 42/2004, art. 13 (vincolo diretto) sono da considerarsi in edificabili ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; per le aree tutelate ex D.lgs 42/2004, art. 45 (vincolo indiretto) la Soprintendenza prescrive le norme finalizzate alla conservazione, valorizzazione e fruizione dei beni, anche al fine di tutelarne le condizioni di ambiente e di decoro, che ovviamente informano la destinazione d'uso all'interno dello strumento urbanistico. Per tutte le aree vincolate ogni intervento che modifichi il paesaggio attuale o lo stato dei suoli, ivi compresi cambi di coltura con modifiche delle tecniche agrarie, necessita di parere e dell'autorizzazione preventivi della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in assenza dei quali i comuni competenti non possono rilasciare la concessione. Non sono ammesse autorizzazioni in sanatoria.

Sono riportati in cartografia i perimetri delle aree a rischio archeologico e paleontologico:

a) **AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO.**

Le aree con accertata presenze archeologiche, anche se non ancora sottoposte a vincolo ex D.Lgs 42/2004, art. 13 e art. 45 per incompletezza dei dati documentali o perché ancora in corso di accertamento, i centri storici minori, le pertinenze di pievi, castelli, abbazie e gli edifici sono da considerarsi complessi le cui trasformazioni possono

comportare elementi di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte.

In queste aree, evidenziate in colore arancio nella planimetria allegata, gli interventi che modificano porzioni di sottosuolo non ancora manomesse devono essere preventivamente sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, in modo che la Soprintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio della concessione da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche. Queste aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette a tutela preventiva per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici e ad un utilizzo sottoposto a determinate condizioni in funzione della maggiore o minore probabilità di rinvenimenti. Con la Soprintendenza si potrà eventualmente valutare una gradazione del rischio che troverà corrispondenza sia nelle norme procedurali sia, al caso, negli indici medi di edificabilità.

b) AREE A RISCHIO PALEONTOLOGICO.

Alcuni settori collinari del territorio, solo in alcuni casi specificatamente sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, rivestono un interesse paleontologico che, data la natura degli affioramenti, difficilmente può essere circoscritto a singole e limitate porzioni di territorio (cfr. aree evidenziate in colore verde nella planimetria allegata). Fermi restando gli obblighi di segnalazione di ogni scoperta paleontologica ai sensi del citato D.Lgs 42/2004, art. 90, anche al di fuori delle aree vincolate, è opportuno che gli interventi connessi a cave, bonifiche agrarie e in genere opere di scavo che interessano il sottosuolo al di sotto dello stato agrario per una cubatura superiore ai 1.000 mc. Siano segnalati a titolo di opportuna conoscenza alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte dai comuni competenti prima del rilascio delle concessioni.

4) *Fasce e zone di rispetto:*

- a) nelle fasce di rispetto cartograficamente individuate, relative alla viabilità extraurbana esistente o in progetto è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici di qualsiasi tipo e materiale per qualsiasi destinazione, 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.

Non è ammessa la nuova costruzione, salva la concessione, per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine dell'energia elettrica. Ad esse si applicano, comunque, i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e si richiamano, altresì, 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 rurali esistenti ammessa la ordinaria e straordinaria manutenzione e la ristrutturazione senza aumento di quantità edificata; per gli edifici ad uso residenziale esistenti (o rurali con cambio d'uso ammesso dal presente P.R.G.C.) è consentita altresì la ristrutturazione con un aumento non superiore al 20% della SUL preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche per ciascuna unità abitativa (Ua) esistente o prevista con un massimo di mq. 50,00: gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare, o comunque in posizione tale da non comportare ulteriori riduzioni della distanza della viabilità.

Nell'area di vincolo, identificata con la lettera "A" e riservata alla grande viabilità extraurbana in previsione nelle tavole di P.R.G.C. in scala 1:5000, sono vietate le nuove costruzioni: per gli edifici esistenti rurali, residenziali e per gli impianti produttivi fuori comparto, non compresi

nelle specifiche fasce di rispetto delle strade statali o autostradali, sono ammessi unicamente gli ampliamenti non eccedenti il 20% della SUL esistente.

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

b) Nelle fasce di rispetto delle ferrovie, cartograficamente individuate, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11/07/1980 n. 753 non sono ammesse nuove costruzioni destinate alla residenza o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

b1) Il PRGC individua nelle tavole grafiche, alle opportune scale, l'infrastruttura ferroviaria AV/AC Milano – Genova Terzo Valico dei Giovi.

c) Il Comune di Serravalle è dotato di due cimiteri: il primo è ubicato nel concentrico. Il secondo, ubicato nella zona del Gambarato, ha una fascia di rispetto riportata nella cartografia del PRGC ridotta a seguito di Deliberazione C.C. n. 164 del 13/12/76 approvata dal Consiglio provinciale della Sanità nella seduta del 15/06/77 e comunicata in data 26/07/77 prot. 1307.

Fotocopia del decreto di riduzione è inclusa nella relazione illustrativa della presente variante al PRGC.

Il Comune di Serravalle ha previsto nella Variante Parziale n. 18 l'ampliamento del Cimitero di Via Gambarato.

Il suddetto ampliamento è pianificato ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato in quanto l'impianto cimiteriale è separato dal centro urbano da infrastruttura ferroviaria, stradale e da un dislivello rilevante come previsto dal comma 6bis dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Il Consiglio Comunale approverà la costruzione dell'ampliamento del Cimitero ad una distanza inferiore ai 200 metri dal centro abitato, dando atto che è comunque rispettato il limite di 50 metri da questo, e specificando che il Comune ha provveduto alla approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale come previsto dall'art. 27 comma 6 quinquies della citata legge regionale n. 56 e s.m.i. ed ha acquisito preliminarmente il parere dell'Asl competente.

Nella fascia di rispetto ridotta dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico ed attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.

Tale fascia di rispetto è computabile al fine del calcolo delle quantità edificabili in aree esterne a detta fascia.

d) 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 ss.mm.ii..

Nelle fasce di rispetto relative ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, con profondità di metri 100, e nelle pubbliche discariche con profondità di metri 100 e nel rispetto della L.R. 13/04/1995, n. 59, "Norme per la riduzione, il riutilizzo e lo smaltimento dei rifiuti", è fatto divieto di nuove costruzioni; è obbligatorio l'impianto di una cortina perimetrale di essenze arboree locali ad alto fusto.

e) Per le fasce di rispetto relative alle 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% della S.U.L. 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.

- f) Le fasce di rispetto degli elettrodotti, normate 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 individuate nelle tavole di PRGC in scala 1:5000 e 1:2000.
- g) Sono individuate in cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 le fasce di rispetto del torrente Scrivia e del torrente Borbera: 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 occorra, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua.

5) *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 esistenti nel Viale Martiri della Benedicta e nei parchi privati puntualmente indicati dal P.R.G.C. (identificati in cartografia come "Aree a verde privato" e disciplinate come tali al successivo art. 40 delle presenti norme): 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..

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

CAPO I - AZZONAMENTO

Art. 10 - Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei

Premessa - Con deliberazione dell'Autorità di bacino del fiume Po, n. 1/99 in data 11 maggio 1999 (pubbl. sul B.U.R. n. 31 del 4.8.99), è stato adottato il Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico. Risultano pertanto operanti le disposizioni e le misure di salvaguardia, inerenti alle fasce fluviali, di cui agli articoli 2 e 3 della predetta deliberazione.

1) Suddivisione del territorio comunale:

Comparto CRA - Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario: comprendono le parti di territorio delimitate come centro storico (artt. 11 e 12 presenti N.T. d'A.);

Comparti CR B - Aree residenziali esistenti e di completamento comprendono parti di territorio completamente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A (artt.11, 13, 14, 15,16,17,18 presenti N.T. d'A.);

Comparti CR C - Aree residenziali di nuovo impianto: comprendono parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali (artt. 11 e 19 presenti N.T. d'A.);

Comparti Produttivi CPA, CPB, CPC, CPD, CPE/2:

comprendono parti del territorio a destinazione produttiva per le quali il PRG prevede il mantenimento e il completamento (art. 20 e 21 presenti N.T. d'A.);

Comparti CPX, CPY, CPZ2 - Aree produttive di nuovo impianto:

comprendono parti del territorio e destinazione produttiva per le quali il P.R.G.C. prevede il nuovo impianto (artt. 20 e 22 presenti N.T. d'A.);

Impianti produttivi in contrasto di zona - (artt. 20 e 23 presenti N.T. d'A.)

Comparto produttivo destinato ad inutilizzabilità (art. 24 presenti N.T. d'A.)

Comparti commerciali CPE1, CPF, CPG: comprendono parti di territorio a destinazione commerciale per le quali il P.R.G.C. prevede il riordino e il completamento o il nuovo impianto (artt. 26, 27, 28 e 29 presenti N.T. d'A.)

Comparti misti speciali CMS1, CMS2, CMS3:

comprendono una porzione del territorio comunale sottoposta a Variante specifica approvata con DPGR n° 41-36743 del 18/07/94 (artt. 30,31,32,33,34,35, 36 presenti N.T. d'A.);

Comparti per attività agricole CA:

riguardano aree del territorio comunale diverse da quelle precedentemente catalogate (Art. 37 presenti N.T. d'A.);

Comparto agricolo speciale CAS1:

comprende una porzione del territorio agricolo comunale per la quale il P.R.G.C. prevede una specifica normativa (Art. 38 presenti N.T. d'A.);

Aree di interesse generale (Artt. 39, 40, 41, presenti N.T. d'A.)

Art. 10bis - Zone di Insediamiento Commerciale

Il Comune di Serravalle Scrivia ai sensi dell'Allegato 1 "Aree di programmazione commerciale" degli Indirizzi e Criteri Regionali è classificato come "Comune Intermedio".

Ai sensi dell'art. 11, comma 5, lettera a) degli Indirizzi e Criteri Regionali, il Comune di Serravalle Scrivia è qualificato come comune turistico in forza della D.G.R. n. 2-27125 del 23 aprile 1999 ad oggetto "orari dei negozi- individuazione di località ad economia turistica nella fase di prima applicazione del d.lgs. 31.03.1998 n. 114. Adozione con i poteri del Consiglio Regionale ai sensi dell'art. 40 dello Statuto".

Le zone di insediamento commerciale riconosciute ai sensi dell'art. 12 degli Indirizzi e Criteri Regionali dalle presenti Norme di Attuazione sono rappresentate nella tavola 2/bis in scala 1:5000 e nella tavola 2/ter in scala 1:10.000.

Le zone di insediamento delle attività commerciali del Comune di Serravalle Scrivia sono le seguenti:

ADDENSAMENTI:

A.1.: **ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE:** comprende il centro storico come perimetrato dal P.R.G.C. vigente (comparto CRA), più una parte di tessuto urbano che si sviluppa linearmente lungo la direttrice che unisce Piazza XXVI Aprile a Piazza Paolo Bosio costituendo l'ambito commerciale di antica formazione sviluppatosi spontaneamente;

A.3.: **ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE:** costituisce un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato del comune, di naturale proseguimento dell'addensamento A.1.; presenta una disposizione sequenziale di esercizi commerciali inframmezzati da attività paracommerciali e di servizio, una buona densità residenziale al contorno: l'offerta commerciale tendenzialmente risulta completa.

Si sviluppa lungo i fronti delle seguenti vie e piazze:

- Viale Martiri della Benedicta;
- Piazza Matteotti;
- Via Divano;
- Via Gramsci;
- Via Brodolini;
- Via Suffrato;
- Piazza Fausto Coppi;
- Via Cassano (in direzione di Cassano Spinola).

LOCALIZZAZIONI:

L.1.: **LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA:** l'area, denominata "Cà del Sole", è posta a Nord Ovest del Centro abitato e nel corso degli anni è stata oggetto di forte sviluppo residenziale, non accompagnato da analogo sviluppo commerciale. Si possono, quindi, ipotizzare insediamenti commerciali caratterizzati da

un'elevata capacità di attrazione, laddove le destinazioni d'uso urbanistiche lo consentano. In tale localizzazione sono stati realizzati recentemente una nuova Chiesa con parco urbano e relativo centro di aggregazione sociale.

In conformità ai disposti dell'art.14, comma 3 degli Indirizzi e Criteri Regionali le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1. possono essere riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 dei medesimi Indirizzi, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art.14 degli Indirizzi e Criteri Regionali senza alcuna possibilità di deroga;

L.2. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO - PERIFERICA NON ADDENSATA (L.2 SP 35bis dei Giovi): derivante da conversione automatica (ai sensi delle Ulteriori Disposizioni, comma 7, degli Indirizzi e Criteri Regionali), situata lungo la ex Strada Statale n. 35 bis dei Giovi (via Novi) identificata nel P.R.G.C. vigente prevalentemente come comparto misto speciale (CMS) nella quale risultano già rilasciate ed attivate diverse autorizzazioni commerciali, nonché una parte come comparto commerciale misto di completamento (CPF);

In ossequio ai disposti degli Indirizzi e Criteri Regionali e con le esclusioni di legge la localizzazione L.2. deve essere oggetto di un progetto unitario di coordinamento ("P.U.C.") approvato dal comune. Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del P.U.C. da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire.

Si rinvia ai disposti normativi degli Indirizzi e Criteri regionali ed alla Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali n. 204 del 18.07.2007.

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

In particolare il progetto di un insediamento a destinazione d'uso commerciale dovrà contenere le seguenti verifiche:

- il fabbisogno dei parcheggi.

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

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

- la compatibilità ambientale.
In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo alle aree ricomprese nella perimetrazione delle L.2, sarà fatto obbligo di presentare la relazione di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..
- la salvaguardia dei beni culturali.
Gli interventi con destinazione d'uso commerciale nell'addensamento A.1. dovranno avvenire nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.Lgs. 114/98 e s.m.i..
- verifiche di impatto sulla viabilità.
In sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste strutture di vendita aventi superficie oltre i 900 mq sia negli addensamenti che nelle localizzazioni, dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche di impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell'intervento previsto.

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

Sono fatte salve future disposizioni legislative in materia di commercio.

CAPO II -COMPARTI RESIDENZIALI

Art. 11-Norme di carattere generale

1) Destinazioni d'uso ammesse:

i comparti individuati come residenziali (CR.A, CR.B, CR.C)sono destinati ad insediamenti residenziali e a funzioni compatibili con la residenza stessa.

Sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) residenza;
- 2) funzioni compatibili: attrezzature per il commercio al dettaglio purchè non rechino molestia alla residenza, attività direzionali, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, esposizioni, impianti e servizi di utilità collettiva, autorimesse private e pubbliche purchè non rechino molestia alle residenze e rispettino le disposizioni di legge per le specifiche materie; artigianato di servizio e produttivo con esclusione di lavorazioni inquinanti, nocive, rumorose o comunque ritenute dalla Amministrazione Comunale incompatibili con la residenza.
- 3) uffici pubblici e privati.

2) Standard urbanistici:

le tavole di P.R.G.C. localizzano le aree destinate a servizi sociali riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite concessione singola, quantificate in base ai parametri stabiliti ex art. 21 L.R.56/77 e s.m.i. punto 1).

Per gli interventi sottoposti a SUE devono essere reperite le aree da destinarsi a servizi sociali ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. punto 1) all'interno del perimetro degli SUE medesimi. 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, riferita a SUE conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica, 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.

3) *Parcheggi privati:*

in ottemperanza ai disposti della L. 24/03/88 n. 122 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

A far tempo dalla data di approvazione della Variante Parziale n° 19, al fine di ottemperare ai disposti della L. 122/89, è ammessa la costruzione di autorimesse fuori terra, per uso esclusivo dei residenti e comunque pertinenziali, escluse dal computo della SUL, nella misura di mq. 30 per ogni unità abitativa (U.a.) priva di autorimesse.

Tali autorimesse possono essere disposte su confine, in deroga dalla distanza da questo, quando contenute nell'altezza massima (Hv) inferiore a mt. 2,40 senza assenso del confinante. L'altezza del colmo del tetto non dovrà essere superiore a mt. 3,80, in caso di tetto a falda unica, e a mt. 3,30 nel caso di tetto a due falde. Lo scarico delle acque piovane non dovrà in alcun modo interessare il fondo confinante. La percentuale di occupazione del perimetro a confine non potrà eccedere il 40% del lato interessato dalla costruzione dell'autorimessa e dovrà, inoltre, privilegiare l'addossamento ad eventuali preesistenze. L'aspetto estetico del manufatto dovrà essere uniformato a quello dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza.

Autorimesse fuori terra, eccedenti i 30 mq di SUL, possono essere edificate se considerate all'interno delle quantità edificabili ammesse.

L'edificazione di autorimesse interrata è consentita ai sensi dell'art. 4 comma 8) delle presenti N.T.d'A.. Il comma 8) esclude dal computo della SUL la superficie dei locali totalmente interrati e quella degli interrati da tre lati rispetto al piano di campagna, adibiti al ricovero delle autovetture ed ai rispettivi spazi di manovra per uso esclusivo dei residenti e comunque residenziali. Tale modalità di costruzione è comunque consentita: in considerazione della fragilità idrogeologica del territorio comunale, a far tempo dalla data di approvazione della Variante Parziale n. 19, i progetti relativi alla edificazione di autorimesse totalmente interrata o interrata da tre lati, dovranno essere accompagnati da un atto di impegno del richiedente il titolo abilitativo registrato e trascritto che preveda l'assunzione del rischio a totale carico del richiedente in caso di allagamenti, alluvioni, dissesti di versante, ecc.

4) *Verde privato:*

nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni devono essere riservate quote di verde permeabile privato pari almeno al 30% della superficie libera del lotto.

Nei lotti o nei comparti esistenti, soggetti ad intervento di recupero globale, tale dotazione dovrà essere ristabilita nella misura più prossima possibile al 20%: l'impossibilità di conseguirla dovrà essere giustificata in sede di concessione edilizia o di approvazione dello S.U.E..

5) 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 PRGC e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T. d'A.

6) Viabilità:

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

Art. 12 - Comparto residenziale del vecchio nucleo (CRA).

1) Finalità delle norme.

la finalità delle norme riguardanti il comparto CRA è quella di consentire il recupero e il risanamento delle unità edilizie perimetrare come Centro Storico, nel rispetto del tessuto edilizio consolidato nel tempo.

2) Perimetrazione del comparto e caratteristiche degli edifici:

il perimetro del comparto CRA 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 - individuati in modo puntuale sulla Tavola 4, ove vengono indicati tutti i tipi di intervento ammissibili nel comparto CRA - 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.

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 11 delle presenti norme.

La tavola di P.R.G.C. n° 4 in scala 1:500, 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 denuncia di inizio attività ai sensi di legge o con permesso di costruire.
- b) i perimetri delle unità di tessuto edilizio (Ute) che costituiscono il 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.

- c) gli ambiti da assoggettare a S.U.E. con preferenza per il ricorso al P.P., localizzati rispettivamente nei pressi di Via delle Aie e tra Via Berthoud e Vico Monache. Il P.P. di iniziativa pubblica denominato "AIE" dovrà essere esteso alla contigua Piazza Vittorio Veneto e contenere e precisare le soluzioni progettuali relative agli spazi pubblici e alla viabilità prevista dal Progetto Preliminare di allargamento di Via Roma approvato dalla G.C. con delibera n° 48 del 10/06/2003.

4) *Tipi di intervento consentiti:*

con riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., che si intendono qui richiamate, i tipi di intervento cartograficamente definiti (sulla Tavola 4) sono:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria come prevista dal vigente Regolamento Edilizio art. 4bis, ristrutturazione edilizia di tipo A come prevista dalla circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984;
- 2) restauro come previsto dal vigente Regolamento edilizio art. 4 bis;
- 3) risanamento conservativo come previsto dal vigente Regolamento edilizio art. 4 bis;
- 4) ristrutturazione edilizia da condurre nell'ambito dei volumi preesistenti anche con eventuale aumento della S.U.L. residenziale esistente come prevista dal vigente Regolamento Edilizio art. 4 bis, paragrafo ristrutturazione edilizia, punti 1, 2, 4.
- 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 01/01/2005 e per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C.. Nell'ambito di detti interventi sono ammessi e consigliati collegamenti pedonali fra le viabilità pubbliche che delimitano gli isolati.

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. E', tuttavia, consentito il recupero del volume esistente, anche attraverso la formazione di nuovi interpiani, in caso di recupero totale della Ue; sempre in tal caso può essere consentito il recupero dell'ultimo piano attraverso una limitata modifica della quota di imposta della copertura finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dell'ultimo piano, dovrà essere contestualmente garantito il rispetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 6/8/98, n.21. -Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti;

- 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 per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali prevista dall'art.4, comma 8, 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) *Disposizioni finali:*

tutti gli interventi, sia relativi al recupero di immobili esistenti, sia di ricostruzione a seguito di demolizione, di cui al presente articolo dovranno essere condotti in modo da rispettare le caratteristiche distributive e formali del tessuto e tipo edilizio caratterizzante il comparto CRA.

In particolare per gli interventi relativi al recupero di immobili esistenti si richiamano le disposizioni contenute nel "Piano di qualificazione edilizia e di arredo urbano del Centro Storico".

- a) per quanto riguarda gli edifici individuati univocamente in cartografia tramite *, sui quali permangono ordinanze di sgombero a seguito degli eventi alluvionali del 1977 e fino alla revoca dalle ordinanze stesse, si limitano gli interventi cartograficamente previsti al solo intervento massimo di "manutenzione straordinaria" secondo le definizioni riportate dalla circolare PRGC n° 5/SG/URB del 27/04/1984:
- b) per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica generale, relativi elaborati e successive integrazioni.
Nelle aree edificate, incluse nella classe 3 di fattibilità geologica, sono consentite le sole trasformazioni che non comportano aumento del carico antropico con i seguenti limiti:
- adeguamenti igienico-sanitari e/o ampliamenti contenuti nel limite massimo di 25 mq per ogni ue (unità edilizia).
Le richieste di concessione edilizia relative agli interventi nella classe 3 sopracitata dovranno essere corredate dalla Relazione geologico- tecnica redatta ai sensi del DM 11/03/1988 e da relazione geologica specifica relativa alle condizioni al contorno;
- c) per l'area individuata con il mappale 216 del foglio 12 gli interventi ammessi saranno subordinati alla presentazione di relazione geologico-tecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 contenente indagini geognostiche effettuate in sito, in relazione alla necessità di attuare la regimazione delle acque superficiali e pluviali ed all'eventualità di realizzare accorgimenti, in funzione della tipologia del progetto, per la sicurezza del nuovo manufatto e di quella del fabbricato in adiacenza, tenendo conto delle problematiche di infiltrazione, spinta e carico dinamico provenienti da monte per la presenza della sede stradale in aderenza al lato W.

Art. 13 - Comparti residenziali consolidati e saturi di vecchio impianto a capacità edificatoria esaurita (CRB1, CRB2, CRB3, CRB4).

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative ai comparti residenziali in argomento é quella di consentire il mantenimento, il riutilizzo e la riqualificazione dell'edificato esistente ammettendo adeguamenti funzionali nell'ambito del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse.

2) Individuazione dei comparti residenziali consolidati e saturi:

la tavola di P.R.G.C. n° 3a e 3b in scala 1:2000 individua i comparti di cui si tratta catalogandoli come CRB1, CRB2, CRB3, CRB4.

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

nei perimetri come sopra individuati il P.R.G.C. prevede il riutilizzo dell'edificato esistente: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate nell'art. 11 delle presenti norme.

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni del Regolamento Edilizio vigente, art. 4 bis, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) interventi di risanamento conservativo volti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici , formali e strutturali dell'organismo stesso;

3) interventi di ristrutturazione edilizia anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso purché comprese tra quelle ammesse dall'art. 11 delle presenti N.T.d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con ammissione di variazioni

della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate. Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti é consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari al 20 % della Sul esistente con un massimo di mq. 50,00; mq 25 per ciascuna Ua sono consentiti anche se in eccedenza alla quantità derivante dall'applicazione dell'incremento massimo ammesso.

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

5) interventi di demolizione e ricostruzione, totali o parziali relativi a singoli immobili; le ricostruzioni non dovranno costituire ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 4 bis del vigente Regolamento Edilizio;

6) interventi di demolizione e ricostruzione relativi a più immobili e/o lotti, costituenti ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 4 bis del vigente Regolamento Edilizio;

7) interventi di nuova costruzione in lotti interstiziali liberi, puntualmente individuati nella cartografia di P.R.G.C., tramite la sigla "n", finalizzati al completamento dell'edificazione;

8) cambiamento di destinazioni d'uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi ed eccedenti le quantità previste dall'art. 48 comma 1 punto a) della L.R. 56/77 e s.m.i..

5) *Modi di intervento ammessi:*

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

a) tramite dichiarazione di inizio attività conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti ai p.ti 1 e 2 del precedente comma 4;

b) tramite permesso di costruire per gli interventi riferiti ai punti 3), 4), 5), 7) 8) del precedente comma 4); al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio 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 Comune un rapporto di natura contrattuale;

c) tramite SUE (PEC, PdR, Programmi integrati di intervento ex art. 16 L. 179/92) per gli interventi previsti al punto 6) del precedente comma 4) e in tutti i casi in cui, mediante deliberazioni Consiliari motivate si stabilisce di demandare a tale più proprio e dettagliato strumento il ridisegno delle porzioni di tessuto edilizio interessate dagli interventi.

6) *Parametri quantitativi:*

a) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di cui al punto 7) del precedente comma 4) sono i seguenti:

Uf 0,40 mq/mq

rc 0,50 mq/mq

allineamenti : è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente o l'arretramento di mt. 6,00;

dc: mt. 5,00 o su confine;

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

n.p.f.t.: max 3 p.f.t.;

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;

b) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al punto 5) del precedente comma 4) ammissibili con concessione singola sono i seguenti:

- recupero della quantità edificata preesistente, anche con mantenimento di Hv e n° di piani preesistenti;
- allineamenti, dc, df, autorimesse come al punto a) del presente comma;

c) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione costituenti ristrutturazione urbanistica ammissibili tramite S.U.E. di cui al punto 6) del precedente comma 4) sono i seguenti:

- recupero fino al totale della quantità edificata preesistente;
- rc, allineamenti, dc, df, Hv, n° p.f.t. da definire nello SUE;
- autorimesse come al punto a) del presente comma;

d) gli ampliamenti ammissibili ai sensi del punto 3) del precedente comma 4), dovranno avvenire nel rispetto dell'impianto originario del tessuto: contestualmente a tali interventi dovranno essere eliminate le aggiunte superfetative presenti nell'edificio oggetto di intervento. Le autorimesse sono ammissibili per recupero o in nuova costruzione anche in eccedenza alle quantità massime ammesse dal presente articolo purchè compatibili col tessuto edilizio preesistente: esse restano escluse, fino alla concorrenza di mq. 20 di SUL. dal computo delle quantità edificabili quando pertinenziate ad una Ua.

7) *Disposizioni particolari:*

- nel comparto CRB3 la tavola 3a di P.R.G.C. individua e perimetra la quota parte del comparto attualmente occupata dall'ex distilleria "Inga".
L'area che ha una superficie di mq 17040 è destinata a standard urbanistici in progetto dalla Variante Parziale n. 19 suddivisi nelle categorie che seguono in ragione di 1/3 per ogni categoria:

- V aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- P aree per parcheggi pubblici;
- IC aree per attrezzature da interesse comune.

Sarà possibile, utilizzando la procedura di cui all'art. 17, comma 12, punto g) la trasmigrazione delle superfici quantificate dall'una all'altra categoria di servizi pubblici.

Sarà obbligatorio nell'ambito della realizzazione degli standard urbanistici l'allargamento della sede stradale di Via Garibaldi fino a mt. 12.

La realizzazione degli standard urbanistici sarà disciplinata secondo le prescrizioni ed i parametri contenenti nell'art. 5bis delle presenti norme.

Sarà necessario eseguire anteriormente al cambio d'uso una caratterizzazione ambientale dell'area per rilevare eventuali contaminazioni a carico del suolo, sottosuolo, acque sotterranee allo scopo di definire la compatibilità del sito con le nuove destinazioni.

Dovranno essere eseguite preventivamente e certificate le operazioni di bonifica dell'amianto in ottemperanza ai vigenti disposti normativi.

La classificazione acustica dell'area dovrà essere rivista in conseguenza dei possibili utilizzi futuri e prevedendo una collocazione nella classe acustica III.

- Per quanto riguarda gli edifici del comparto CRB4, individuati univocamente nella tav. 4 in scala 1:500 tramite *, sui quali permangono ordinanze di sgombero a seguito degli eventi alluvionali del 1977 e fino alla revoca dell'ordinanza stessa, si limitano gli interventi ammessi al solo intervento massimo di "manutenzione straordinaria" secondo le definizioni riportate dalla Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984.
- per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni.
Nelle aree edificate, incluse nella classe 3 di fattibilità geologica, sono consentite le sole trasformazioni che non comportano aumento del carico antropico con i seguenti limiti:
 - adeguamenti igienico-sanitari e/o ampliamenti contenuti nel limite massimo di 25 mq per ogni ue (unità edilizia).I titoli abilitativi all'attività edilizia relative ad interventi inclusi nella Classe 3 sopradescritta dovranno essere corredate dalla Relazione Geologico-Tecnica redatta ai sensi del D.-M. 11/03/1988 e da relazione geologica specifica relativa alle condizioni al contorno;
- per l'area individuata col mappale 175 del foglio 11 confinante col comparto CRB2 l'intervento di demolizione senza ricostruzione ammesso dovrà attuare la regimazione delle acque superficiali, verificando le opportune pendenze e convogliandole in fognatura, ferma restando la necessità di mantenere, pur ribassato, in funzione di difesa e protezione del ciglio della scarpata, il muro perimetrale lato E, fronte Torrente Scrivia.

Art. 14 - Comparti residenziali saturi di impianto recente (CRB5, CRB6, CRB7, CRB8, CRB9, CRB10, CRB 16.)

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 lotti interclusi liberi.

2) Individuazione dei comparti residenziali saturi:

le tavole di P.R.G.C. n° 3a e 3b in scala 1:2000. individuano i comparti di cui si tratta catalogandoli con le sigle CRB5, CRB6, CRB7, CRB8, CRB9, CRB10, CRB16; essi comprendono porzioni di territorio connotate da una preponderanza di edifici condominiali pluripiano con esclusione dei comparti CRB8 e CRB10 in cui prevalgono tipologie isolate uni- bifamiliari.

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. 11 dalle presenti N.T. d'A..

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio, art. 4 bis, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) interventi di risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso;

3) interventi di ristrutturazione edilizia anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purché comprese tra quelle ammesse dall'art. 11 delle presenti N.T. d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con ammissione di variazioni della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate.

Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 01/01/05 é consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari al 20 % della Sul esistente con un massimo di mq. 50,00; mq 25 per ciascuna Ua sono consentiti anche se in eccedenza alla quantità derivante dall'applicazione dell'incremento massimo ammesso. Tali ampliamenti devono avvenire nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona previsti per la nuova costruzione: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento é consentito in alternativa all'esaurimento di detta potenzialità.

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

5) interventi di demolizione e ricostruzione totali o parziali relativi a singoli immobili e lotti non costituenti ristrutturazione urbanistica o relativi a più immobili e lotti costituenti ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 4 bis del vigente Regolamento Edilizio;

6) interventi di nuova costruzione in lotti puntualmente individuati in cartografia tramite la sigla "n" o in lotti a potenzialità edificatoria non esaurita con riferimento alla situazione catastale esistente al 01/01/2005. Il presente tipo di intervento è ammesso nel comparto CRB5, a capacità insediativa esaurita, nel solo lotto individuato con la sigla "n 16;

7) cambiamento di destinazioni d'uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi ed eccedenti le quantità previste dall'art. 48 comma 1 punto a) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

5) *Modi di intervento ammessi:*

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

a) tramite dichiarazione di "inizio attività" conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti ai p.ti 1 e 2 del precedente comma 4;

b) tramite permesso di costruire per gli interventi riferiti ai punti 3), 4), 6), 7) del precedente comma 4) nonché al punto 5) quando non si configuri ristrutturazione urbanistica; al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio 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 Comune un rapporto di natura contrattuale;

c) Tramite S.U.E., quando non cartograficamente individuati, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, costituenti ristrutturazione urbanistica, definiti su particolari ambiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate, in conformità ai disposti dell'art. 32, comma 2° della l.r. 56/77 e s.m.i.;

d) tramite PEC quando cartograficamente individuato.

6) *Parametri quantitativi:*

a) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di nuova costruzione di cui al punto 6) del precedente comma 4) sono i seguenti:

Uf 0,40 mq/mq

rc 0,50 mq/mq

allineamenti: é ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente o l'arretramento di mt 6,00 ;

dc:mt. 5,00 o su confine;

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

n.p.f.t.:max 3 p.f.t.;

autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura.

b) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al punto 5) ammissibili con permesso di costruire sono i seguenti:

- recupero della quantità edificata preesistente;

- allineamenti dc, df, autorimesse come al punto a) del presente comma;

c) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione costituenti ristrutturazione urbanistica ammissibili tramite S.U.E. sono i seguenti:

- recupero fino al totale della quantità edificata preesistente;
- rc, allineamenti, dc, df, Hv, n° p.f.t. da definire nello SUE;
- autorimesse come al punto a) del presente comma.

d) i parametri quantitativi da osservare per i PEC cartograficamente individuati saranno i seguenti:

u.t.= 0,30 mq/ mq

Gli ulteriori parametri edilizi e gli allineamenti saranno definiti dai singoli PEC nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 comma 5 delle presenti norme. Per quanto attiene alle autorimesse si fa riferimento a quanto disposto al punto a) del presente comma.

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

7) Disposizioni particolari:

- la quota parte del comparto CRB7 compresa fra Viale Martiri della Benedicta e la ferrovia é stata normata da un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con contestuale variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n° 42-36744 del 18/07/94 contestuale al P.P. "Fidass". Detta Variante è stata formata nel rispetto dei requisiti richiesti dal P.R.G.C.. In ragione di differenti necessità d'intervento, il tessuto edilizio è stato suddiviso in cinque subcomparti, puntualmente individuati nella tavola di PRGC n° 3a in scala 1:2000 con le sigle A1, A2, A3, A4, A5. Per tali subcomparti, attualmente in fase attuativa, sono fatte salve le prescrizioni impartite dal citato P.P. Per i subcomparti A1 e A3, normati dall'art. 5 delle N.T. d'A. del P.P., la sigla di comparto citata al primo comma con la dizione "CR3.3", coincidente con la denominazione antecedente dello stesso comparto residenziale, è da intendersi sostituita con la sigla "CRB 7", così come ogni riferimento agli articoli del PRGC vigente è da intendersi riferito ai disposti del presente art.14. Per gli interventi di nuova edificazione, nei lotti "n", ubicati nel comparto CRB6, si deve assicurare la piena osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica misurata sulle aree di insediamento previste, relativi elaborati e successive integrazioni. In merito agli interventi edificatori attuabili nei comparti CRB9 e CRB10, è necessario garantire anche il rispetto dei disposti di cui al Nuovo Codice della Strada, nonché dei dettami fissati dal DPR 11.7.1980, n.753, per quanto attiene le fasce di rispetto ferroviario.”;
- sono fatti salvi gli S.U.E. approvati alla data di adozione della presente variante;
- per gli interventi di nuova edificazione, nei lotti "n", ubicati nel comparto CRB6, si deve assicurare la piena osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-tecnica mirata sulle aree di insediamento previste, relativi elaborati e successive integrazioni;

- in merito agli interventi edificatori attuabili nei comparti CRB9 e CRB10, è necessario garantire anche il rispetto dei disposti di cui al Nuovo Codice della Strada, nonché dei dettami fissati dal DPR 11.7.1980, n. 753, per quanto attiene le fasce di rispetto ferroviario.”;
- per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni;
- per il lotto “n. 27” compreso nel comparto CRB5, inserito tra le aree edificabili con la Variante Parziale n° 5 al PRGC approvato con DGR n° 16-30017 del 08/05/2000, sarà consentito il recupero del volume edificato esistente tramite intervento di ristrutturazione edilizia, disciplinato al precedente comma 4) punto 3). L’intervento dovrà provvedere anche alla progettazione dell’area di pertinenza del fabbricato, eliminando la tettoia in c.a. presente in detta area e salvaguardando il collegamento pedonale fra Salita Cappuccini e la scuola materna “M. Divano” esistente.”;
- per quanto riguarda l’edificio del Comparto CRB5, individuato in cartografia con la sigla “n. 29” è ammesso il recupero a fini residenziali dell’edificio esistente attribuendo al medesimo la possibilità di sopraelevazione di un piano;
- per i lotti “n°19” e “n°20” compresi nel comparto CRB 6 l’indice di utilizzo fondiario (Uf) corrisponde a 0,15 mq./mq. in considerazione della elevata qualità ambientale delle aree e dei vincoli che sulle stesse insistono. La tipologia dovrà corrispondere a quella di villa isolata mono – bifamiliare: gli altri parametri edilizi sono quelli disciplinati al comma 6) del presente articolo che dovranno essere correlati al migliore inserimento ambientale dei manufatti nel contesto;3
- l’area del comparto CRB7, cartograficamente individuata come Piano di Recupero e denominato “S. Andrea”, riguarda una corte dismessa dagli usi agricoli per la quale si prevede il recupero a fini residenziali tramite riuso di tutti gli edifici con una SUL massima ammessa pari a mq. 1.600. Non sono ammessi aumenti delle altezze esistenti né interventi di demolizione con ricostruzione che snaturino la tipologia della corte o prevedano differenti posizionamenti degli edifici in progetto. Sono consentite eventuali grossature delle maniche dei fabbricati. Le aree limitrofe al PdR sono individuate a verde privato in ragione della presenza di essenze arboree di pregio (lecci, cedri, noci, ecc.). E’ fatto obbligo il mantenimento e la cura di tali zone e il divieto di abbattimento degli alberi che presentano spiccate connotazioni di pregio;
- il lotto individuato con la sigla “n.31” è inserito in una cortina verde a tutela del complesso edificato “S. Andrea”. E’ finalizzato di un edificio mono-bifamiliare della SUL massima pari a mq. 450 e con altezza pari a due piani fuori terra oltre ad eventuale mansarda;
- l’edificio esistente, attualmente destinato ad autorimesse e segnalato con il simbolo “■”, potrà essere sopraelevato di un piano con una superficie utile lorda massima di mq. 200. La sopraelevazione sarà ammissibile solo nel caso in cui le verifiche strutturali relative all’edificio esistente consentano tale modalità di intervento o siano posti in essere eventuali rinforzi strutturali necessari. Dovranno essere osservate le distanze da confini e da pareti finestrate adiacenti: sarà consentita l’edificazione in cortina.

Art. 15 - Comparto residenziale di completamento (CRB11)

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative al comparto residenziale in argomento é quella di consentire il mantenimento delle ville di pregio comprese nell'edificato esistente consentendone gli adeguamenti funzionali nell'ambito del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nonché la saturazione delle potenzialità edificatorie dei lotti sottoutilizzati, computati in base all'indice di zona attribuito dal presente articolo.

2) Individuazione del comparto residenziale CRB11:

la tavola di P.R.G.C. n° 3a in scala 1:2000 individuano il comparto di cui si tratta catalogandolo con la sigla CRB11.

3) Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse:

nel perimetro come sopra individuato il P.R.G.C. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e l'eventuale completamento dell'edificazione: le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 11 dalle presenti N.T. d'A..

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio vigente, art. 4bis, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) interventi di risanamento conservativo, finalizzato al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici, come previsto dal richiamato Regolamento Edilizio;

3) interventi di ristrutturazione edilizia, come previsti dal richiamato Regolamento Edilizio anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purché comprese tra quelle ammesse dall'art. 11 delle presenti N.T. d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con ammissione di variazioni della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate.

Alle Ua residenziali comprese in edifici isolati uni o bifamiliari esistenti é consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari al 20 % della Sul esistente con un massimo di mq. 50,00; mq 25 per ciascuna Ua sono consentiti anche se in eccedenza alla quantità derivante dall'applicazione dell'incremento massimo ammesso. Tali ampliamenti devono avvenire nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona previsti per la nuova costruzione: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento é consentito in alternativa all'esaurimento di detta potenzialità;

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

5) interventi di nuova costruzione in lotti puntualmente individuati in cartografia con la sigla "n" finalizzati al completamento dell'edificazione, le nuove costruzioni dovranno mantenere la tipologia a ville isolate uni o bifamiliari propria della zona; nel computo dell'edificabilità per i nuovi edifici non potranno in alcun modo intervenire i parchi e i giardini privati definiti con puntuale vincolo cartografico di mantenimento a verde. I nuovi lotti singoli non potranno avere pezzature inferiori a 800 mq di S.F..

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 ed eccedenti le quantità previste dall'art. 48 comma 1 punto a) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

5) Modi di intervento ammessi:

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

a) tramite dichiarazione di "inizio attività" conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti al p.to 1 e 2 del precedente comma 4;

b) tramite permesso di costruire per gli interventi riferiti ai punti 3), 4), 5), 6) del precedente comma 4); al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio 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 Comune un rapporto di natura contrattuale.

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:

Uf 0,25 mq/mq

rc 0,50 mq/mq

allineamenti : arretramento di mt. 6,00;

dc:mt. 5,00 o su confine;

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

n.p.f.t.: max 3 p.f.t.;

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili di autorimesse fino alla concorrenza di **mq. 30** di SUL per ciascuna Ua, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura.

7) *Disposizioni particolari:*

- il tipo di intervento massimo ammissibile per la villa denominata "Paraclito", individuata in cartografia alla Tavola 3a, e compresa nel comparto in argomento, é limitato al risanamento conservativo.
- sono fatti salvi i P.E.C. approvati alla data di adozione della presente Variante.
- per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni.

Art.16 - Comparto residenziale di completamento (CRB 12)

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative al comparto in argomento é quella di consentire il mantenimento dell'edificato esistente tramite opportuni adeguamenti funzionali e quantitativi nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse, nonché il completamento dell'edificazione.

2) Individuazione del comparto residenziale:

la tavola di P.R.G.C. n° 3a in scala 1:2000 individuano i comparto di cui si tratta catalogandolo come CRB12.

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

nel perimetro come sopra individuato il P.R.G.C. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e il completamento dell'edificazione: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate nell'art. 11 delle presenti N.T.d'A. Il perimetro del comparto comprende inoltre una vasta zona destinata ad attrezzature sportive e un'area di edilizia economico - popolare, già in fase di attuazione, denominata PEEP Borgonuovo. Sono inclusi nel perimetro di comparto anche un ambito a PEC di nuova previsione, ed una limitrofa area destinata a parcheggio privato (indicata in cartografia con la sigla PP).

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni di cui al vigente Regolamento Edilizio, art. 4bis che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) interventi di ristrutturazione edilizia, come previsti dal richiamato Regolamento Edilizio, anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purché comprese tra quelle ammesse dall'art. 11 delle presenti N.T. d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con ammissione di variazioni della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate.

Alle Ua residenziali comprese in edifici isolati uni o bifamiliari esistenti è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari al 20% della Sul esistente con un massimo di mq. 50,00; mq. 25

per ciascuna Ua sono consentiti in eccedenza alla quantità derivante dall'applicazione dell'incremento massimo ammesso. Tali ampliamenti devono avvenire nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona previsti per la nuova costruzione: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è consentito in alternativa all'esaurimento di detta potenzialità;

3) cambiamento di destinazioni d'uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi ed eccedenti le quantità previste dall'art. 48 comma 1 punto a) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

5) *Modi di intervento ammessi:*

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

a) tramite dichiarazione di "inizio attività" conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti al p.to 1 del precedente comma 4;

b) tramite permesso di costruire per gli interventi riferiti ai punti 2) e 3) del precedente comma 4); al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio 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 Comune un rapporto di natura contrattuale;

c) tramite PEC quando cartograficamente individuato.

6) *Parametri quantitativi:*

a) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di cui al punto 2) del precedente comma 4) sono i seguenti:

Uf 0,30 mq/mq
rc 0,50 mq/mq

allineamenti : arretramento di mt 6,00;
dc:mt. 5,00;
df: metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00;
n.p.f.t.:max 3 p.f.t.;

b) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di nuova costruzione ammissibili tramite PEC, puntualmente individuato in cartografia, sono i seguenti:

u.t. 0,35 mq/mq
r.c. 0,50 mq/mq
n.p.f.t. 3

Gli ulteriori parametri edilizi saranno definiti dal PEC; è obbligatorio il coordinamento della viabilità prevista dal P.E.C. con le viabilità previste dal P.R.G.C. e riportate in cartografia; la distanza dalle strade principali sarà di mt. 10,00.

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

c) Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di **mq. 30** di SUL per ciascuna Ua per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura.

7) *Disposizioni particolari:*

- sono fatti salvi i disposti del P.E.E.P. denominato "Borgonuovo" in fase attuativa alla data di adozione del presente P.R.G.C.
- l' area del comparto perimetrata in cartografia e contrassegnata con la sigla "P.P.", che presenta fragilità dal punto di vista geotecnico, è vincolata alla realizzazione di aree di parcheggio privato a raso a servizio del contiguo insediamento residenziale denominato "Case Delta", puntualmente individuato in cartografia alla Tavola 3a.
- per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni.

Art. 17 - Comparto residenziale di completamento (CRB13)

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative al comparto residenziale in argomento é quella di consentire il mantenimento dell'edificato esistente tramite opportuni adeguamenti funzionali e quantitativi nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse, nonché il completamento dell'edificazione.

2) Individuazione del comparto residenziale:

la tavola di P.R.G.C. n° 3b in scala 1:2000 individua il comparto di cui si tratta catalogandolo con la sigla CRB13.

3) Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse:

nel perimetro come sopra individuato il P.R.G.C. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e il completamento dell'edificazione: le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 11 dalle presenti N.T. d'A..

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni di cui al vigente Regolamento Edilizio, art. 4 bis, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) interventi di risanamento conservativo, finalizzato al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici, come previsto dal richiamato Regolamento Edilizio;

3) interventi di ristrutturazione edilizia, come previsti dal richiamato Regolamento Edilizio, anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purché comprese tra quelle ammesse dall'art. 11 delle presenti N.T.d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con ammissione di variazioni della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate. Alle Ua residenziali comprese in edifici isolati uni o bifamiliari esistenti al 01/01/2005 é consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari al 20 % della Sul esistente con un massimo di mq. 50,00; mq 25 per ciascuna Ua sono consentiti anche se in eccedenza alla quantità

derivante dall'applicazione dell'incremento massimo ammesso. Tali ampliamenti devono avvenire nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona previsti per la nuova costruzione: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento é consentito in alternativa all'esaurimento di detta potenzialità;

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

5) interventi di demolizione e ricostruzione totali o parziali relativi a singoli immobili e lotti non costituenti ristrutturazione urbanistica o relativi a più immobili e lotti costituenti ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 13 comma 3 punto e) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

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 ed eccedenti le quantità previste dall'art. 48 comma 1 punto a) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

5) *Modi di intervento ammessi:*

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

a) tramite dichiarazione di "inizio attività" conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti al p.to 1 e 2 del precedente comma 4;

b) tramite permesso di costruire per gli interventi riferiti ai punti 3), 4) e 5) quando non costituiscono ristrutturazione urbanistica del precedente comma 4); al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio 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.

c) tramite PEC quando cartograficamente individuato.

d) Tramite S.U.E., quando non cartograficamente individuati, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, costituenti ristrutturazione urbanistica, definiti su particolari ambiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate, in conformità ai disposti dell'art.32, comma 2° della L.R. 56/77 e s.m.i.

6) *Parametri quantitativi:*

a) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di nuova costruzione ammissibili tramite PEC, puntualmente individuati in cartografia sono i seguenti:

u.t.	0,35 mq/mq
r.c.	0,50 mq/mq
d.s.	10,00 mt da strade principali

Gli ulteriori parametri edilizi e gli allineamenti saranno definiti in sede di PEC, obbligatoriamente corredato di progetto planivolumetrico;

b) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al punto 5) ammissibili con concessione singola sono i seguenti:

- recupero della quantità edificata preesistente;

- allineamento: arretramento di mt. 10,00 dalle strade principali;

d.c.: mt5,00

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

p.p.f.t.: max 3 p.f.t.;

c) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione costituenti ristrutturazione urbanistica, ammissibili tramite S.U.E. sono i seguenti:

- recupero fino al totale della quantità edificata preesistente;

- rc, allineamenti, dc, df, Hv, n° pt da definire nello SUE obbligatoriamente corredato di planovolumetrico;

d) autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili di cui ai punti precedenti le autorimesse fino alla concorrenza di **mq. 30** di SUL per ogni unità abitativa (Ua), per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura;

e) i parametri di allineamento, dc, df e p.p.f.t. da osservare per gli interventi di cui al presente articolo, comma 4), punto 3) sono quelli previsti al punto b) del presente comma.

7) Disposizioni particolari:

- Le aree sottoposte a PEC, prospicienti la Via Pascoli, dovranno prevedere, nei rispettivi SUE, l'allargamento viabile della Via Pascoli medesima, fino alla concorrenza di mt. 11,00 dal rilevato autostradale.

All'interno dei singoli SUE e utilizzando prioritariamente la fascia prospiciente la Via Pascoli cartograficamente individuata, dovrà essere reperita la dotazione minima di aree per standard urbanistici riferita a parcheggi e verde pubblico (15 mq. per abitante insediabile) mentre la restante quota della dotazione prevista ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata. Gli accessi alle aree private, cartograficamente individuati potranno essere modificati o spostati in sede di S.U.E. senza costituire variante al presente P.R.G.C..

La minima larghezza delle strade private interne agli SUE di cui sopra dovrà essere pari a mt. 7,50 a cui va aggiunta la larghezza di un marciapiede: dette strade dovranno essere munite di piazzale per consentire il ritorno delle autovetture.

- per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni. Per tutti gli interventi di nuova edificazione a sud del ponte sul torrente Scrivia, dovrà essere in ogni caso osservata una fascia di rispetto inedificabile, con profondità costante pari a 30 metri, a partire dal perimetro

del comparto urbanistico CRB13 - sebbene essa non risulti rappresentata in cartografia né espressamente prevista nella Pertinente Relazione geologico-tecnica (elaborato adottato con D.C.C. n. 46 del 15.11.1999). Una eventuale ragionata, riduzione della suddetta fascia potrà essere ammessa unicamente a seguito di un mirato accertamento geologico-tecnico relativo alla scarpata di raccordo col torrente Scrivia. Tale indagine dovrà definire l'esatta distanza di sicurezza da mantenere dal ciglio superiore della scarpata e dovrà essere inclusa tra gli elaborati a corredo dei S.U.E. previsti.

Nelle aree edificate, incluse nella classe 3 di fattibilità geologica, sono consentite le sole trasformazioni che non comportano aumento del carico antropico con i seguenti limiti:

- Adeguamenti igienico-sanitari e/o ampliamenti contenuti nel limite massimo di 25 mq per ogni ue (unità edilizia).

Le richieste di concessione edilizia relative agli interventi inclusi nella Classe 3 sopracitata dovranno essere corredate dalla Relazione Geologico-Tecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 e da relazione geologica specifica relativa alle condizioni al contorno.

Art. 18 - Comparti residenziali di completamento (CRB14 e CRB15.)

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative ai comparti in argomento é quella di consentire il mantenimento dell'edificato esistente tramite opportuni adeguamenti funzionali e quantitativi nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse, nonché il completamento dell'edificazione.

2) Individuazione dei comparti residenziali:

la tavola di P.R.G.C. n° 3a in scala 1:2000 individua i comparti di cui si tratta catalogandoli con le sigle CRB14 e 15.

3) Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse:

nel perimetro come sopra individuato il P.R.G.C. prevede il mantenimento dell'edificato esistente e il completamento dell'edificazione: le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 11 dalle presenti N.T. d'A.. Il perimetro dei comparti riguarda la parte del territorio comunale denominata "Cà del Sole" di recente edificazione.

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni di cui al vigente Regolamento Edilizio, art. 4bis , che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) interventi di ristrutturazione edilizia, come previsti dal richiamato Regolamento Edilizio, anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purché comprese tra quelle ammesse dall'art. 11 delle presenti N.T. d'A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente anche con ammissione di variazioni della superficie utile e dei volumi nei casi e nelle quantità massime di seguito riportate.

Alle Ua residenziali comprese in edifici isolati uni o bifamiliari esistenti al 01/01/2005 é consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di superficie utile lorda (Sul) pari al 20 % della Sul esistente con un massimo di mq. 50,00; mq 25 per ciascuna Ua sono consentiti anche se in eccedenza alla quantità derivante dall'applicazione dell'incremento massimo ammesso. Tali ampliamenti devono avvenire nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona previsti per la nuova costruzione: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento é consentito in alternativa all'esaurimento di detta potenzialità;

3) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;

4) interventi di demolizione e ricostruzione totali o parziali relativi a singoli immobili e lotti non costituenti ristrutturazione urbanistica;

5) interventi di nuova costruzione, in lotti liberi individuati in cartografia con la lettera "n", finalizzati al completamento dell'edificazione, o in lotti a potenzialità edificatoria non esaurita;

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 ed eccedenti le quantità previste dall'art. 48 comma 1 punto a) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

5) *Modi di intervento ammessi:*

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

a) tramite dichiarazione di "inizio attività" conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti al p.to 1 del precedente comma 4;

b) tramite permesso di costruire per gli interventi riferiti ai punti 2), 3), 4), 5), 6), del precedente comma 4); al momento della richiesta di permesso di costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio 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 Comune un rapporto di natura contrattuale.

c) P.E.C. quando cartograficamente definiti.

6) *Parametri quantitativi:*

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

Uf 0,35 mq/mq

rc 0,50 mq/mq

allineamenti : arretramento da strade pubbliche mt. 6,00

arretramento minimo da strade private: mt. 5,00

dc: mt. 5,00;

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

n.p.f.t.: max 3 p.f.t.;

b) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di nuova costruzione ammissibili tramite PEC, puntualmente individuato in cartografia, sono i seguenti:

u.t. 0,30 mq/mq

r.c. 0,50 mq/mq

d.s. 10,00 mt da strade principali

Gli ulteriori parametri edilizi saranno definiti dal PEC;

c) i parametri quantitativi da osservare per gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui al punto 4) sono i seguenti:

- recupero della quantità edificata preesistente;
- allineamenti dc, df, come al punto a) del presente comma.

d) Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura.

7) Disposizioni particolari:

sono fatti salvi gli SUE approvati alla data di adozione del presente PRGC.

- nel comparto CRB 14 sono previsti i completamenti della Via Verdi e della Via Donizetti, nonché l'allargamento di Via Rossini.
In sede di rilascio di permesso di costruire riferita a lotti liberi interessati dall'allargamento di Via Rossini dovrà essere stipulata apposita convenzione che disciplini la cessione delle quote viabili di competenza.
Le porzioni di territorio libere fronteggianti i tratti in progetto di Via Verdi e Via Donizetti saranno attuate tramite P.E.C. o permessi di costruire convenzionati.
La convenzione allegata ai P.E.C. dovrà prevedere la realizzazione della viabilità e delle relative infrastrutture di competenza a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria .
I permessi di costruire convenzionati cartograficamente definiti, invece, dovranno prevedere la cessione delle quote di viabilità pubblica di loro competenza.
- la monetizzazione totale delle aree per standard urbanistici ex art.21 L.R. 56/77 e s.m.i. sarà consentita per i PEC "A" – "C" – "D". Il PEC individuato con la lettera "B" dovrà provvedere al reperimento della quota minima di parcheggi e verde pubblico di mq 15/ab: la restante quota di mq 10/ab potrà essere monetizzata;

- per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni;
- i lotti ricompresi nel comparto CRB15, in località Cà del Sole, univocamente individuati nelle tavole di PRGC n° 2 e n°3a con le sigle “n” seguite dalle lettere A, B, C, D, E, F, provenienti dai PEC n°3 e n° 4 Cà del Sole ormai scaduti, potranno essere edificati con interventi di nuova costruzione secondo le modalità di seguito specificate:

Individuazione dei lotti	Volumetrie ammissibili	Altri parametri quantitativi	Modo di intervento ammesso
n A (ex SUE 11)	1100		
n B (ex SUE 11)	1200		
n C (ex SUE 11)	1100		
n D (ex SUE 12)	760	Art. 18, comma 6), punto a) presenti	Permesso di costruire
n E (ex SUE 12)	765	N.T.d’A.	
n F (ex SUE 12)	765		
TOTALE	5690		

- il lotto n. 28, di nuova individuazione, che amplia il comparto CRB15 individuato nelle tavole di PRGC n. 2 e n. 3a ha una SUL edificabile pari a mq. 1.200 che va ad aggiungersi a quella dell’edificio esistente destinato ad attività residenziale e compatibile con la residenza. L’intervento di nuova costruzione dovrà essere autorizzato tramite permesso di costruire ai sensi dell’art.49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. che prevede la demolizione delle serre, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, la monetizzazione degli standard urbanistici. Per quanto alle disposizioni geologiche si richiama la scheda area 28 - S.P. 3bis dei Giovi contenuta nell’art. 09, comma 1, delle presenti Norme.
Nel lotto n. 28, già realizzato al momento della formazione della Variante Parziale n. 18, ed in particolare nella strada privata esistente, allo scopo di risolvere gravi problemi riguardanti la funzionalità della rete fognaria del quartiere “Ca’ del Sole”, è prevista la realizzazione di un collegamento fognario con la fognatura principale, esistente nella sottostante Via Novi, della lunghezza di ml. 150,00 circa. L’intervento, da realizzare a cura e spese dell’Ente Pubblico, riveste connotazioni di pubblica utilità ed è previsto nel lotto n. 28 in corrispondenza della strada privata esistente trattandosi della soluzione tecnicamente più idonea al raggiungimento della fognatura principale di Via Novi.
- il lotto residenziale n. 32, di nuova individuazione, ha una superficie di circa mq. 2.000 ed una SUL edificabile di mq. 700: l’edificabilità ammessa nel lotto dovrà essere destinata ad edifici unifamiliari o bifamiliari.
Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere autorizzati tramite permesso di costruire ai sensi dell’art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.
La convenzione, che disciplinerà gli interventi, dovrà contenere clausole finalizzate a che:
 - a) i lavori pertinenti alla destinazione residenziale possano avere inizio soltanto successivamente alla realizzazione, da parte dei soggetti privati acquirenti del lotto ed al successivo collaudo, ad opere eseguite, di area per standard urbanistici destinata al gioco ed allo sport di dimensioni e qualità simili a quella che viene soppressa e sostituita con il lotto n. 32, compresa l’eventuale viabilità di accesso;
 - b) la nuova area sportiva sia localizzabile all’interno dell’area per standard urbanistici, destinata la gioco ed allo sport, di proprietà comunale, esistente in Cà del Sole, secondo le indicazioni del progetto in corso di elaborazione da parte del Servizio Tecnico Comunale;

- c) l'importo ricavabile dalla alienazione del lotto n. 32, il cui valore da porre a base d'asta sarà definito dal Servizio Tecnico Comunale, sommato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che competono alla edificabilità ammessa nel lotto medesimo, sia destinato ad eseguire le opere necessarie per realizzare l'impianto sportivo nella nuova localizzazione prevista;
 - d) il costo del nuovo impianto sportivo, da eseguire a scomputo degli oneri di cui al precedente punto c), sia definito in sede di progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera pubblica;
 - e) sia definito l'eventuale importo da versare al Comune, in caso di minor costo dell'opera pubblica da realizzare, rispetto agli importi dovuti di cui al precedente punto c);
 - f) siano definite le garanzie finanziarie a favore del Comune per l'attuazione degli interventi pubblici previsti;
 - g) la realizzazione dell'impianto sportivo pubblico sia attuata seguendo le modalità previste dal D.Lgs 163/06 e s.m.i.
- i lotti n. 33 e n. 34 appartengono al Comparto CRB15/b in località "Negraro" ed hanno una superficie complessiva pari a mq. 13.560. Gli interventi di nuova costruzione ammessi dovranno essere autorizzati tramite permesso di costruire ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.: nella quantità volumetrica ammessa (0,35 mq/mq) è contabilizzato anche il volume relativo a due edifici rustici esistenti che potranno essere oggetto di demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione. L'accesso ai due lotti edificabili dovrà essere garantito tramite l'ingresso oggi esistente sulla S.P. 35bis dei Giovi da rendere idoneo a seguito di parere dell'Ente proprietario della strada. La viabilità di impianto dei nuovi lotti edificabili è individuata graficamente quale viabilità in progetto, dovrà essere di larghezza non inferiore a ml. 9,00 comprensivi di un marciapiede di larghezza pari a ml. 1,50. Gli standard urbanistici, con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere attestati sulla viabilità di impianto, potranno, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere monetizzati. I nuovi interventi dovranno essere allacciati alle esistenti reti urbanizzative, ed in particolare, alla rete fognaria comunale che transita sulla ex S.S. 35 dei Giovi o, in alternativa, su quella che transita sulla S.P. 35bis dei Giovi.

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. In particolare gli esempi di buone pratiche insediative in essi contenute con particolare riferimento al ruolo nel contesto urbano alla formazione dell'identità locale, alla morfologia del disegno urbano, alla qualità della viabilità e dello spazio pubblico, al rapporto con gli spazi esistenti ed in particolare alla integrazione con il paesaggio agrario e naturale, all'utilizzo del verde per la definizione dei bordi di confine con le aree agricole, al benessere ambientale e alla sostenibilità energetica.

Dovranno essere valorizzate le risorse del contesto riconoscendo i tracciati preesistenti, gli elementi notevoli ed il sistema del verde come principi-guida della proposta progettuale.

Il progetto dovrà evidenziare il rapporto tra pieni e vuoti e sarà dotato di profili e skyline non trascurando l'intorno significativo e fornendo viste sulle preesistenze architettoniche limitrofe.

Dovrà essere evidenziata nel progetto l'attenzione all'elemento acqua: pratiche legate alla gestione del deflusso meteorico, accorgimenti legati al riutilizzo della risorsa. (es. giardini di infiltrazione, bacini di infiltrazione, vasche per riutilizzo acque piovane, asfalti porosi, pavimentazioni permeabili).

Il progetto dovrà contenere un progetto del verde volto alla sostenibilità ambientale, alla fruibilità del verde negli spazi pubblici e in quelli interstiziali tra gli edifici e le infrastrutture viarie. Le alberature dovranno essere disposte in funzione del benessere ambientale (microclimatizzazione e garanzia di illuminazione naturale) e con funzione di miglioramento della privacy nelle zone di contatto fra spazi pubblici e privati; potrà essere favorito l'utilizzo

di pergolati con coperture vegetali e l'utilizzo di tetti-giardino sulle coperture delle autorimesse interrato. La fruibilità del verde potrà essere visivamente migliorata in quanto consente una continuità visiva tra spazi pubblici e giardini privati.

Il progetto dovrà essere orientato al risparmio energetico e alla tutela dell'ambiente dall'inquinamento atmosferico. Si richiamano i contenuti qualitativi dei seguenti disposti normativi: DM 27/07/2005, DCR Piemonte 98-1247 del 11/02/2007, LR Piemonte n. 13 del 28/05/2007, Legge 24/12/2007 n. 244 "Finanziaria 2008", D.lgs 30/05/2008 n. 115, DM del 26/06/2009 che definisce le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

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

Nell'ambito del progetto dovranno essere localizzate una o più "isole ecologiche", idonee alla raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schermate nell'ambito della progettazione del verde negli spazi pubblici o con altri accorgimenti tecnici che garantiscano un corretto inserimento ambientale del servizio nel contesto.

Art. 19 - Comparti residenziali di nuovo impianto (CRC1 e CRC2)

1) Finalità delle norme:

la finalità delle norme relative ai comparti residenziali in argomento é quella di reintegrare la disponibilità di aree di nuova edificazione previste nel PRG 1980 e attuate.

2) Individuazione dei comparti:

la tavola di P.R.G.C. n°3a in scala 1:2000 individua i comparti di cui si tratta catalogandoli con la sigla CRC1 e CRC2.

3) Previsioni del PRGC e destinazioni d'uso ammesse:

per il comparto in argomento il PRGC prevede la nuova edificazione nell'ambito delle destinazioni d'uso specificate nell'art. 11 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 ad intere aree in proprietà e comunque non inferiori a mq. 4500 cadauno.

6) Parametri quantitativi:

COMPARTO CRC1

ST. dell'area :	.	49.060 mq
u.t.=		0,25 mq/mq
n.p.f.t.:		max 3 p.f.t.
Ds.:		10,00 mt da strade principali almeno 6,00 mt da altre strade
Dc.:		5,00 mt.
Df.:		10,00 mt.
Standard urbanistici:		come previsto al punto 7)

COMPARO CRC2

ST. dell'area :	29.259 mq
u.t.=	0,30 mq/mq
n.p.f.t.:	max 3 p.f.t.
Ds.:	10,00 mt da strade principali
almeno 6,00 mt da altre strade	
Dc.:	5,00 mt.
Df.:	10,00 mt.
Standard urbanistici:	25 mq/abitante insediabile

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di SUL per ciascuna Ua, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali.

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 ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere monetizzata.

8) *Strade pubbliche e private:*

I singoli PEC sono obbligati alla cessione ed alla attuazione delle quote di viabilità pubblica, cartograficamente individuata, ricadente nel loro perimetro: le modalità attuative e la tempistica saranno definite nelle convenzioni che regoleranno i singoli S.U.E.

Le eventuali strade private, interne agli SUE di cui sopra, non potranno essere inferiori a mt. 7,50 di larghezza e dovranno essere munite di un marciapiede e di piazzole per il ritorno delle autovetture.

9) *Disposizioni particolari:*

per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni.

Per lo SUE 14 compreso nel presente comparto, la fascia di rispetto da osservare per la strada statale 35 bis dei Giovi è di mt. 20,00 dall'attuale limite della viabilità. L'ampliamento della sede stradale finalizzato ad ottenere due corsie per senso di marcia, come definito nelle tavole di P.R.G.C. n° 2 e 3a della presente Variante, avviene all'interno di detta fascia di rispetto senza obbligo di prevederne l'estensione.

10) *Disposizioni particolari:*

per gli interventi ricompresi nel "PEC 2000", comparti 4, 5, 6, 7 e 8, è ammessa l'edificabilità aggiuntiva di mq. 1.100 di SUL da utilizzare nei predetti "comparti" non ancora edificati.

La modifica al PEC 2000 dovrà avvenire tramite Variante al PEC medesimo con eventuale ridisegno dei lotti liberi e delle aree per standard urbanistici nel rispetto delle procedure previste dall'art. 43 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii..

Le aree per standard urbanistici dovute in relazione all'incremento di edificabilità previsto potranno essere interamente monetizzate. Gli altri parametri urbanistici previsti nella scheda di SUE n°14 resteranno invariati.

CAPO III -COMPARTI PRODUTTIVI

Art. 20 - Norme di carattere generale

1) Destinazioni d'uso ammesse:

- a) attività produttive di carattere industriale e artigianale;
- b) attività espositive, di vendita, di deposito e stoccaggio complementari e integrate all'attività produttiva di carattere industriale e artigianale esercitata sul posto;
- c) attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto con riferimento esclusivo alle seguenti attività - commerciali incompatibili con le zone residenziali:
 - 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;
 - 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;
 - attività direzionali anche non complementari a quelle esercitate sul posto;
 - pubblici esercizi (mensa, ristorante, bar, hotel) a servizio degli insediamenti produttivi;
 - è consentito insediare attività commerciali di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 150, per generi complementari alle produzioni delle attività artigianali e/o industriali negli stabilimenti a prevalente destinazione d'uso produttiva.

2) Classificazione delle aree produttive:

le aree produttive sono distinte in:

- a) aree attrezzate di nuovo impianto ex art. 26 1° comma punto a) L.R. 56/77 e s.m.i. (CPX, CPY, CPZ2);
- b) aree di riordino e di completamento e impianti industriali esistenti e confermati nella loro ubicazione ai sensi dell'art. 26, comma 1, punti b) e c) L.R. 56/77 e s.m.i. (CPA, CPB, CPC, CPD, CPE2).

3) Standard urbanistici:

le tavole di P.R.G.C. localizzano le aree destinate a servizi (standards urbanistici) riferite all'entità degli insediamenti produttivi esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite concessione singola e con riferimento ai parametri stabiliti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. comma 1, punto 2).

Per le aree di nuovo impianto dovrà essere reperita la dotazione a standard nella misura del 20% della superficie territoriale; per gli interventi di cui alle lettere b) e c) del primo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

4) *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, in ottemperanza ai disposti della legge 122/88 (Legge Tognoli).

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

5) *Verde privato:*

nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie pari almeno al 20% dell'area libera di ciascun lotto edificabile o di ciascuno SUE.

6) *Cautele e prescrizioni idrogeologiche:*

per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni

7) *Viabilità:*

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi, con particolare attenzione per il divieto di realizzare accessi veicolari diretti alle strade statali e provinciali per i tratti esterni al perimetro degli abitati, secondo i dettami dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i..

8) *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. Fermo restando il divieto di cui sopra, le nuove attività produttive che si insedieranno sul territorio comunale dovranno conseguire l'approvazione del Consiglio Comunale. Il C.C. potrà avvalersi per la decisione dei pareri tecnici degli Enti preposti al controllo e di eventuali contributi di esperti.

Art. 21 - Comparti produttivi di riordino e completamento e impianti industriali esistenti e confermati nella loro ubicazione (CPA, CPB, CPC, CPD, CPE2).

1) *Destinazioni d'uso ammesse e individuazione dei comparti:*

tutte quelle di cui al 1° comma dell'art. 20 delle presenti norme; la tavola di P.R.G.C. n° 2 in scala 1:5000 e 3a in scala 1:2000 individua i comparti di cui si tratta .

2) *Tipi di intervento:*

- a) conservazione stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione e ampliamento;
- c) demolizione e ricostruzione;
- d) nuova costruzione in lotti interstiziali liberi o in lotti a capacità edificatoria non esaurita.

3) *Modi di intervento:*

- dichiarazione di inizio attività conforme ai disposti di legge per manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- permesso di costruire per tutti gli altri tipi di intervento con eventuale ricorso all'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. quando sia necessario instaurare un rapporto di natura contrattuale tra il titolare del permesso di costruire ed il Comune.

4) *Indici urbanistici - riferimento tipi di intervento b) c) d):*

Comparti produttivi CPA, CPB, CPC, CPD, CPE2	u.t. max 0.60 mq/mq r.c. max 0,60 mq/mq
distanza da confini	1/2 h. fabbricato con minimo di mt. 5
distanza da strade	1/2 h. fabbricato con minimo di mt. 6
h max ammissibile	15 mt. fatte salve le strutture tecnologiche

5) *Standards urbanistici:*

per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e per gli ampliamenti eccedenti i 150 mq. di SUL dovrà essere reperita una dotazione minima di aree per standards urbanistici pari al 10% della superficie fondiaria del lotto interessato dall'intervento. All'interno di dette quantità dovrà essere individuata una quota minima di area pari al 5% della S.F. da destinare a parcheggio pubblico o in uso pubblico. L'A.C. potrà acconsentire alla monetizzazione parziale della dotazione di standard di cui sopra fermo restando l'obbligo di eseguire interamente le quote di parcheggio pubblico afferenti all'intervento.

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

6) *Parcheggi privati, verde privato, viabilità, prescrizioni e cautele idrogeologiche, divieti di insediamento:*

sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 20 delle presenti norme.

7) *Disposizioni particolari:*

- nel comparto CPE2, compreso tra la ferrovia e la SS. 35 dei Giovi, è consentito, per una sola volta, agli impianti preesistenti allo 01/01/1994 l'ampliamento "una tantum" per una SUL massima di mq. 150 per impianto, anche in eccedenza agli indici di zona e in alternativa ad eventuali ampliamenti ancora ammissibili in base ad essi, nel caso in cui i suddetti incrementi superficiali determinassero un superamento del rapporto di copertura (Rc. max definito al precedente punto 4 di 0,60 mq/mq) non potranno successivamente essere ammessi, mediante successive varianti, ulteriori ampliamenti "una tantum";
- negli altri comparti produttivi normati al presente articolo è consentito, per gli edifici preesistenti alla data dello 01/01/2005, un ampliamento "una tantum" nella misura massima del 20% della SUL esistente con un massimo di mq. 300, anche in eccedenza agli indici di zona e in alternativa ad eventuali ampliamenti ancora ammissibili in base ad essi, nel caso in cui i suddetti incrementi superficiali determinassero in superamento del rapporto di copertura (r.c. max definito al precedente punto 4) non potranno successivamente essere ammessi, mediante successive Varianti, ulteriori ampliamenti "una tantum";
- nella porzione del comparto CP.C, ricadente nell'area "A" vincolata per la grande viabilità sono consentiti unicamente gli ampliamenti "una tantum" di cui alla precedente "Disposizione particolare".
- per gli interventi ammissibili a seguito della Variante Parziale n. 1 ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i., sono richiamate le specifiche prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione geologico-tecnica datata 18/01/2001;
- per gli interventi ammissibili a seguito della Variante Parziale n° 2, ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i., sono richiamate le specifiche prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione geologica-tecnica datata 18/01/2001.

Art. 22 - Comparti produttivi di nuovo impianto (CPX , CPY, CPZ2)

1) *Destinazioni d'uso ammesse e individuazione dei comparti:*

tutte quelle di cui al 1° comma art. 20 delle presenti norme; le tavole di P.R.G.C. n° 2, in scala 1:5000 e 3b in scala 1:2000 individuano i comparti di cui si tratta.

2) *Tipo di intervento:*

nuova costruzione.

3) *Modi di intervento:*

Per i comparti CPX e CPZ2:

PEC. di iniziativa privata estesi all'intera area in proprietà o ad almeno 10.000 mq di ST ciascuno. Per il comparto CPY PIP esteso all'interno comparto.

4) *Indici urbanistici:*

Comparti produttivi CPX - CPY - CPZ2	u.t. max 0.40 mq/mq r.c. max 0.60 mq/mq
distanza da confini	1/2 h. fabbricato con minimo di mt 5.00
distanza da strade	1/2 h. fabbricato con minimo di mt 10,00 quando non cartograficamente individuate fasce di rispetto
Hv	15 mt. fatte salve le strutture tecnologiche.
Hv per il solo comparto CPZ2:	9,00 mt. fatti salvi eventuali edifici già esistenti ed altezze maggiori per attrezzature ed impianti.
Hv per i soli comparti CPX e CPY:	20,00 mt. unicamente per magazzini automatizzati o per edifici contenenti macchinari necessitanti di altezze superiori a quelle di comparto.

5) *Standard urbanistici:*

lo S.U.E. dovrà reperire la quota minima di aree da destinare a standard urbanistici ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., pari almeno al 20% della superficie territoriale in esso compresa.

All'interno della dotazione di cui sopra dovrà essere individuata una quota minima di aree, pari almeno al 50% del totale, da destinare a parcheggi pubblici o in uso pubblico.

L'A.C. potrà acconsentire alla monetizzazione parziale della dotazione di standard di cui sopra fermo restando l'obbligo di eseguire interamente le quote di parcheggio previste.

Al fine del conseguimento della dotazione di standard urbanistici è ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico, totale o parziale, delle aree di cui sopra disciplinato dalla convenzione.

6) *Parcheggi, verde privato, viabilità, prescrizioni e cautele idrogeologiche, divieti di insediamento:*

sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 20 delle presenti norme.

7) *SUE approvati:*

- sono fatti salvi i PEC approvati alla data di adozione del presente P.R.G.C. Eventuali varianti di detti SUE per adeguarli agli indici urbanistici previsti dal presente articolo saranno approvati con le procedure previste dall'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- per le attività produttive incluse nel comparto CPZ2, insediate allo 01/01/1997, è consentito un ampliamento "una tantum" pari al 25% della SUL esistente compresa in ciascuna Ue o porzione di Ue, realizzabile esclusivamente tramite soppalco negli interpiani di tali edifici ed esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio stesso;
- per le unità produttive incluse nei comparti G e H del PIP di Via Cassano (ex comparto CPY) è consentito un ampliamento "una tantum" pari a mq 150 di SUL, per ogni Ue (Unità edilizia) realizzabile anche su confine, in deroga alla relativa distanza, e/o tramite soppalco o interpiano compreso nella sagoma degli edifici.

8) *Disposizioni particolari:*

Il comparto CPZ2 è disciplinato da un PEC vigente approvato con deliberazione di G.C. n° 259 del 21/06/93 e modificato con DCC n. 74 del 04/12/1995.

Si esplicitano di seguito le disposizioni che disciplinano la rielaborazione del PEC vigente al fine del completamento degli interventi ammessi nell'area. Le stesse disposizioni, per maggior chiarezza, vengono inserite nella scheda di SUE n. 18 – Comparto CPZ2.

La superficie del comparto CPZ2 è ripartita tra le seguenti destinazioni d'uso tutte soggette a pianificazione unitaria di dettaglio:

- area con destinazione produttiva mq. 120.035
- area spondale del Rio della Pieve
destinata a verde privato mq. 19.000
- area destinata a standard urbanistici
verde e parcheggi (ricompresa in fascia di
rispetto della grande viabilità) mq. 8.700

Superficie totale da assoggettare a
pianificazione di dettaglio mq. 147.735

La Variante al PEC, obbligatoria a seguito della Variante Parziale n. 7, all'interno dell'area a destinazione produttiva potrà localizzare un totale massimo di SUL pari a mq. 36.000 comprendendo in tale superficie utile lorda anche gli edifici oggi esistenti in forza del PEC vigente.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere rielaborato d'intesa con il Comune di Serravalle Scrivia e la Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte comprimendo le superfici fondiari verso il margine collinare a ridosso di Via Moriassi. Dovrà essere perseguito il migliore inserimento ambientale dei fabbricati e realizzato uno studio specialistico a carattere agronomico al fine di creare lungo il Rio della Pieve una cortina verde di mascheramento della zona artigianale. Tale studio avrà la finalità di nascondere la visuale della zona produttiva dall'area archeologica e dalla S.P. 35 bis dei Giovi di Serravalle. Lo stesso studio dovrà fornire le indicazioni progettuali necessarie per realizzare le aree a verde pubblico e a verde privato interne al PEC.

Il PEC dovrà tenere, pertanto, nel debito conto i vincoli che insistono nel comparto CPZ2 perimetrato: vincolo archeologico indiretto, vincolo urbanistico Linea Ferroviaria A.V./A.C. – Milano Genova Terzo Valico dei Giovi, asse circonvallazione in previsione e collegamento con la S.P. 35 a Libarna.

La convenzione allegata al PEC dovrà prevedere l'assunzione di impegni convenzionali per la manutenzione del verde oggetto di specifico studio e l'esecuzione di indagini archeologiche preventive di concerto con la Soprintendenza al fine di valutare l'impatto dell'opera sul patrimonio archeologico e orientare la progettazione definitiva.

Gli standard urbanistici riguardanti il PEC a destinazione produttiva dovranno essere verificati in rapporto alla superficie territoriale di mq. 128.735.

Concorrono al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici le seguenti superfici:

mq. 8.700 area destinata a standard urbanistici dalla Variante Parziale n. 7 e ricompresa in fascia di rispetto della grande viabilità

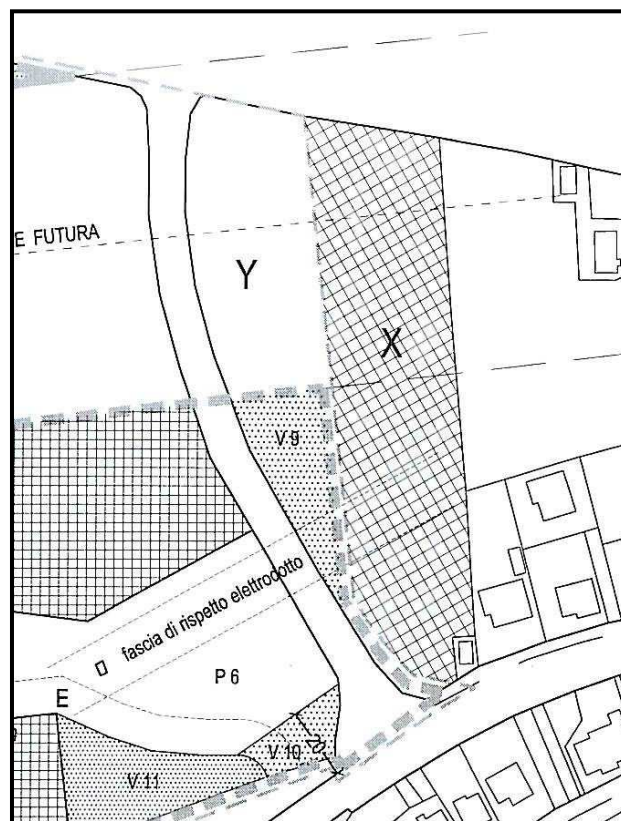
mq. 8.975

aree graficamente individuate con le sigle X, Y, V9, nel PEC vigente approvato con DCC n. 74 del 04/12/1995 e s.m.i. riportate graficamente nello schema allegato e ricadenti nel PRGC, come modificato dalla Variante Parziale n° 7, tutte all'esterno dell'area da pianificare.

La convenzione allegata al PEC dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di dette aree anche se eccedenti il fabbisogno minimo di standard come adempimento di quanto stabilito convenzionalmente all'art. 6 della convenzione rep. 773 dell'11/09/1993 come modificata con DCC n. 74 del 04/12/1995, tuttora vigente.

Il PEC dovrà essere redatto nella rigorosa osservanza della Relazione Geologico – Tecnica allegata alla Variante Parziale n. 7 e della relativa scheda monografica riferita all'area CPZ2 – Zona Libarna.

SCHEMA GRAFICO AREE DA CEDERE (mq 8.975) COME RISULTANTI DAL PEC VIGENTE:



Art. 23 - Impianti produttivi in contrasto di zona.

1) Individuazione degli impianti:

gli impianti produttivi esistenti in zone diverse da quelle destinate alle attività produttive sono individuati nelle tavole di P.R.G. n° 3a e 3b in scala 1:2000 e tav. 2 in scala 1:5000. Per impianti produttivi esistenti di cui al presente articolo, con riferimento ai 12 casi puntualmente perimetrati sulla tavola n° 5, si intendono gli immobili per i quali all'atto della richiesta di concessione edilizia per ampliamento, possa essere documentata catastalmente la destinazione d'uso produttiva in data precedente allo 01/01/1990 e siano riconosciuti legittimi sotto il profilo urbanistico.

2) Tipi di intervento consentiti:

- a) conservazione stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione e ampliamento nel limite massimo del 20% della superficie utile lorda esistente da effettuarsi allo interno delle superfici puntualmente individuate nella tav.5 del P.R.G.C. ;

3) Modi di intervento ammessi:

- denuncia di inizio attività ai sensi di legge per interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia;
- permesso di costruire per gli altri interventi.

4) Parcheggi privati, viabilità, prescrizioni e cautele idrogeologiche, divieti di insediamento:

sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 20 delle presenti norme.

5) Disposizioni particolari:

per l'impianto produttivo esistente in località "Fabbricone", contrassegnato con il numero 2, individuato nella tav. 5 del P.R.G.C., è consentita unicamente la conservazione degli edifici a destinazione produttiva e

residenziale attualmente esistenti, senza alcun incremento di quantità edificabile, in ragione della esondabilità dell'area indicata dalla Relazione Geologica allegata alla presente variante del P.R.G.C.. E' consentito, pertanto, il mantenimento con destinazione residenziale degli edifici così classificati catastalmente alla data dello 01/01/1997 ed il riuso con destinazione esclusivamente artigianale degli impianti produttivi esistenti senza alcun incremento della SUL attuale. Per i soli edifici a destinazione residenziale è ammesso un incremento di SUL pari a mq. 25 per ogni Ua esistente allo 01/01/1997 per adeguamenti igienici e tecnologici.

6) Disposizioni geologiche:

gli interventi di ampliamento, ove ammissibili, sugli impianti produttivi di cui al presente articolo, potranno essere attuati previa osservanza di tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella relazione geologico-tecnica generale, relativi elaborati e successive integrazioni.

Art. 24 – Sito di bonifica di Interesse Nazionale

La tavola di PRGC n. 2.1 in scala 1:5000 individua il Sito di bonifica di Interesse Nazionale (ex Ecolibarna) ai sensi del D.M. 07/02/2003 e perimetra le aree da sottoporre ad interventi di caratterizzazione, di messa in sicurezza di emergenza, di bonifica, ripristino ambientale e attività di monitoraggio.

Per quanto agli interventi privati e pubblici di modifica dello stato dei luoghi, comportanti operazioni di scavo, dovranno essere ottemperate le modalità di intervento di volta in volta impartite come prescritto dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del territorio con nota del Direttore Generale prot. 25232 del 28/09/2007.

CAPO IV - COMPARTI COMMERCIALI DI RIORDINO, DI NUOVO IMPIANTO E COMPARTI MISTI

Art. 25 - Norme di carattere generale

1) Destinazioni d'uso ammesse:

- a) attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto comprese le tipologie commerciali al dettaglio soggette ad autorizzazione regionale;
- b) attività di commercializzazione all'ingrosso;
- c) pubblici esercizi, discoteche, palestre, attività produttive di carattere artigianale, destinazioni d'uso commerciali escluse dalla programmazione regionale (esempio tabaccherie, farmacie, bar ristoranti, artigianato di servizio alla persona, ecc);
- d) attività turistico - alberghiere, socio - culturali, ricreative, residence, strutture di cura e soggiorno prolungato;
- e) funzioni compatibili alle attività precedenti quali:
 - uffici amministrativi, e tecnici;
 - residenza del proprietario o del custode, limitatamente ad un alloggio non eccedente ai mq. 150 di SUL per ciascun impianto, anche ubicato in costruzioni isolate.

2) Elenco delle aree commerciali:

- il presente articolo intende normare i comparti definiti cartograficamente con le sigle CPE1, CPF, CPG;

3) Standard urbanistici:

per la dotazione minima di aree per standard urbanistici, correlata con le destinazioni d'uso previste, si fa esplicito riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. A discrezione dell'Amministrazione Comunale gli standard suddetti potranno essere monetizzati in tutto o in quota parte.

Per gli interventi di nuovo impianto o di riordino, sottoposti a SUE la dotazione minima di aree per standards urbanistici è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento: tale dotazione dovrà essere destinata a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50%.

4) *Parcheggi privati:*

in ottemperanza ai disposti della L. 24/03/88 n° 122 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Al fine del calcolo dei parcheggi privati si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda una altezza convenzionale di ml. 3.00.

5) *Verde privato:*

nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni devono essere riservate quote di verde permeabile privato pari ad almeno il 20% della superficie libera del lotto.

6) *Cautele e prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica:*

per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni.

7) *Viabilità:*

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi in materia, con particolare attenzione per il divieto di realizzare accessi veicolari diretti alle strade statali e provinciali per i tratti esterni al perimetro degli abitati, secondo i dettami dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i.

8) *Ulteriori verifiche:*

le precedenti disposizioni, in particolare quelle esposte ai punti 1) e 3), dovranno essere verificate alla luce dei contenuti di cui alla L.R. 12.11.1999, n. 28, nonché degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica enucleati alla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999.

Art. 26 - Comparto commerciale di riordino (CPE1).

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda il mantenimento, la razionalizzazione e il completamento degli impianti commerciali esistenti nell'area.

2) Destinazioni d'uso consentite e individuazione del comparto:

sono consentite le destinazioni di cui ai punti a), b) ed e) del 1° comma del precedente art. 25; le tavole di P.R.G.C. n° 2 e 3a individuano il comparto di cui si tratta. Per l'edificio esistente individuato con * sono, altresì, ammesse le attività di cui al punto d) del precitato articolo 25, comma 1.

3) Tipi di intervento:

- a) conservazione stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) demolizione con ricostruzione;
- d) nuova costruzione in area espressamente individuata in cartografia con la sigla C/n1/CC;
- e) eventuale ampliamento dell'insediamento commerciale Mercatone Uno, con le condizioni stabilite al successivo punto 10);
- f) demolizione senza ricostruzione;

4) Modi di intervento:

- a) denuncia di inizio attività conforme ai disposti di legge per interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- b) permesso di costruire per gli altri tipi di intervento con eventuale ricorso all'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. quando sia necessario instaurare un rapporto di natura contrattuale tra il titolare del permesso di costruire ed il Comune;
- c) PEC quando espressamente indicato in cartografia e per il tipo di intervento c);

5) Indici urbanistici ed edilizi- riferimento tipo di intervento d) ed e):

Comparto CPE1	U.t. max 0.40 mq/mq R.c. max 0,50 mq/mq
distanza da confini:	1/2 h. fabbricato con minimo di mt. 5
distanza da strade:	1/2 h. fabbricato con minimo di mt. 6 o fasce di rispetto cartograficamente individuate.
h max ammissibile:	15 mt. fatte salve le strutture tecnologiche

6) Indici urbanistici ed edilizi - riferimento tipo di intervento C) sottoposto a PEC:

Per il tipo di intervento c) attuabile tramite PEC è ammessa, unicamente, la saturazione dell'indice di UF max pari a 0,40 mq/mq in alternativa al recupero delle quantità edificate esistenti. Gli ulteriori parametri edilizi saranno definiti in sede di PEC.

7) *Standards urbanistici:*

sono richiamati i disposti dell'art. 25, comma 3, delle presenti norme per gli interventi non subordinati alla formazione di SUE. Ai fini del soddisfacimento della dotazione di standards urbanistici sono computabili le aree private per le quali le convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale prevedono l'assoggettamento ad uso pubblico.

8) *Parcheggi privati, verde privato, viabilità, prescrizioni per la salvaguardia idro-geologica, viabilità.:*

sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 25, commi 4), 5) 6), 7) delle presenti norme.

9) *Disposizioni particolari per l'impianto commerciale al dettaglio denominato "Mercatone Uno":*

per quanto riguarda il rilascio delle concessioni edilizie, subordinato alla formazione di PEC, dell'impianto in argomento si richiamano espressamente i disposti dell'art. 26 commi 6, 7, 8, 9, 10 e 11 L.R. 56/77 e s.m.i..

La saturazione dell'indice di utilizzo territoriale, relativa all'impianto commerciale di cui sopra, è consentita solo tramite prosecuzione dell'edificio esistente in aree non espressamente vincolate a parcheggio pubblico dal PRGC puntualmente individuate in cartografia. Dette aree vincolate a parcheggio

pubblico possono restare di proprietà e manutenzione privata, con assoggettamento ad uso pubblico, quando tali modalità siano previste nella convenzione allegata al PEC. Inoltre, devono essere osservati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi pubblici previsti anche ai sensi della L.R. 28/99 e delle pertinenti disposizioni stabilite dalla D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.

Le aree individuate a standards urbanistici e/o a parcheggio pubblico all'interno del perimetro del PEC non concorrono al soddisfacimento della dotazione generale di standard urbanistici del P.R.G.C. e, pertanto, possono utilmente concorrere alla verifica della dotazione di standards e dei parcheggi pubblici della zona sottoposta a SUE.

Ai fini del calcolo della S.T. della porzione di comparto soggetta a PEC di riordino si conviene che essa sia costituita dalle aree fondiari, dalla viabilità interna e dalle aree a standard (parcheggi e/o verde) individuate in cartografia con la sola esclusione dei tratti di viabilità statale e dell'area espressamente destinata a caserma della Polizia Stradale, puntualmente indicata in cartografia.

11) Disposizioni particolari per edifici esistenti nel comparto non ricadenti nelle aree vincolate a PEC:

Per detti edifici sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia, parziali o totali, senza alcun incremento delle quantità edificate.

In caso di ristrutturazione totale gli interventi saranno subordinati a concessione convenzionata con obbligo di reperimento, nelle aree di pertinenza o in altre aree indicate dalla Amministrazione Comunale, della quota di standards urbanistici afferente alla dotazione di parcheggi pubblici.

12) Attuazione degli interventi commerciali:

Gli interventi con destinazione commerciale di cui al presente articolo potranno essere attivati solo a seguito dell'adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i. come precisati dagli indirizzi contenuti nella DCR n. 563-13414/99 e s.m.i. ed in particolare dalla DCR n. 59-10831/06.

Art. 27 - Comparti commerciali misti di completamento CPFA, CPFB, CPFC, CPFD, CPFE.

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda il completamento dell'edificazione, compatibilmente con le destinazioni proprie di zona, e il mantenimento delle attività esistenti già insediate.

2) Destinazioni d'uso consentite e individuazione dei comparti:

Per i comparti CPFA, CPFB e CPFD:

sono consentite tutte le destinazioni d'uso elencate al 1° comma del precedente art. 25; la tavola di P.R.G.C. n° 2 individua i comparti di cui si tratta.

Per il comparto CPFC:

tra le destinazioni d'uso elencate al 1° comma del precedente art. 25 sono escluse quelle elencate al punto a). E' ammesso il mantenimento delle attività in atto presenti nel comparto (pubblici esercizi, tabaccherie, residenza, ecc.); la tavola di P.R.G.C. n° 2 individua il comparto di cui si tratta.

Per il comparto CPFE:

sono escluse le destinazioni d'uso a) e b) elencate al 1° comma del precedente art. 25.

3) Tipi di intervento consentiti:

- a) conservazione stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) demolizione con ricostruzione;
- d) nuova costruzione in lotti a capacità edificatoria non esaurita.

4) Modi di intervento:

- a) denuncia di inizio attività conforme ai disposti di legge per interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- b) permesso di costruire per gli altri tipi di intervento con eventuale ricorso all'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. quando sia necessario un rapporto di natura contrattuale tra il titolare del permesso di costruire e il Comune.

5) Indici urbanistici ed edilizi- riferimento tipi di intervento b), c) e d):

Comparti CPF: Uf. max 0.40 mq/mq
 Rc. max 0,50 mq/mq

distanza da confini: 1/2 h. fabbricato con minimo di mt. 5

distanza da strade: 1/2 h. fabbricato con minimo di mt. 6 o fasce di rispetto cartograficamente individuate

h max ammissibile: 13,50 mt. fatte salve le strutture tecnologiche

6) soppresso

7) *Standards urbanistici:*

sono espressamente richiamati i disposti dell'art. 25, comma 3) delle presenti norme. Ai fini del soddisfacimento della dotazione di standards urbanistici sono computabili le aree private per le quali le convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale prevedano l'assoggettamento ad uso pubblico.

8) *Parcheggi privati, verde privato, viabilità, prescrizioni per la salvaguardia idro-geologica, viabilità.:*

Sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 25, commi 4), 5) 6), 7) delle presenti norme.

9) *Disposizioni particolari per il comparto CPFA.*

Per l'edificio esistente nel comparto CPFA, la palestra "Sporting Club", in alternativa all'utilizzo degli indici previsti al comma 5), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo pari al 30% delle quantità edificate esistenti allo 01/01/97.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati al rilascio di concessione convenzionata che disciplini, in particolare, il reperimento, nelle aree di pertinenza della dotazione di standards urbanistici prevista in relazione alla tipologia di insediamento esistente. Tale dotazione potrà essere conseguita anche attraverso l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree di cui sopra.

10) *Disposizioni particolari per il comparto CPF B.*

L'edificio esistente identificabile con il toponimo "Villa Remondina" e la sua area pertinenziale sono individuate nelle tavole n° 2 e 3a del PRGC con la sigla CPF B. L'area ha destinazione turistico - ricettiva ed è interessata dalla fascia di rispetto ambientale del Rio Negraro, dal vincolo di verde privato coincidente con il parco e dalla individuazione di "Elemento del costruito caratterizzante il paesaggio" imposto dal P.T.P..

In considerazione del riuso previsto, coincidente con la vocazione tradizionale del manufatto, è ammesso il risanamento conservativo della villa esistente e un ampliamento pari alla SUL di mq. 600 da sviluppare esclusivamente al piano terreno dell'edificio, tramite struttura autonoma, funzionalmente collegata con la villa, per conseguire la destinazione d'uso prevista.

L'ampliamento dovrà essere ubicato nell'area libera da alberature adiacente alla villa senza interessare in alcun modo il parco.

Potrà essere realizzato con tipologie e materiali tradizionali o attraverso l'uso di tipologia e materiali moderni che, nel dichiarare la loro datazione contemporanea, siano, tuttavia capaci di dialogare con il manufatto esistente e con il parco, utilizzando la tecnologia come elemento di differenza e di valorizzazione dell'elemento del costruito caratterizzante che si intende tutelare.

Gli interventi previsti sono subordinati al rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii., al fine di disciplinare il reperimento o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per standard urbanistici, l'onerosità degli interventi, l'eventuale necessità di opere di urbanizzazione eccedenti il semplice allacciamento, clausole finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione del parco e della villa esistenti.

Sarà consentita la parziale monetizzazione delle aree per standard urbanistici eccedenti il parcheggio pubblico come quantificato dall'art.21, comma 1, punto 3) della LUR vigente, intendendo la destinazione prevista assimilabile a quella commerciale – direzionale.

Per quanto alle disposizioni geologiche si richiama la scheda area CPF B – Villa Remondina contenuta nell'art. 09, comma 1, delle presenti Norme.

11) Disposizioni particolari per il comparto CPFC.

L'attuazione delle destinazioni d'uso previste nel comparto è subordinata alla realizzazione della viabilità in progetto parallela alla S.P. 35 bis dei Giovi di Serravalle da parte dei privati interessati o del Comune di Serravalle. In assenza dovrà essere dimostrata la possibilità di accesso da viabilità di gerarchia inferiore rispetto alla predetta Strada Provinciale.

Gli interventi che attueranno le destinazioni d'uso previste nel comparto saranno subordinate a permesso di costruire ai sensi dell'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii.. La convenzione o l'atto di impegno unilaterale dovranno dare atto dell'esistenza della viabilità in progetto parallela alla S.P. 35 bis o dell'impegno da parte del soggetto attuatore a realizzarla contestualmente agli interventi previsti.

12) Disposizioni particolari per il comparto CPFD.

Gli edifici esistenti identificabili con il toponimo "Cascina Clementina" e l'area pertinenziale sono identificati nella tavole n. 2.1 e 3A del PRGC con la sigla CPFD.

L'area delimitata dalla esistente linea ferroviaria Genova – Torino e della previsione della bretella di collegamento tra la 35bis e la 35ter dei Giovi è contigua al Comparto CMS denominato "Outlet di Serravalle" ha destinazione turistico-ricettiva. Il Comparto è contiguo a Villa Elena e al parco della medesima della stessa proprietà, su cui sussiste un vincolo a verde privato.

Il previsto riuso di Cascina Clementina riguarda la formazione di un albergo e il recupero di fabbricati esistenti da adibire ad alcune residenze turistiche.

Sarà ammesso il riuso dei fabbricati esistenti allo stato attuale (destinati a residenze rurali o fabbricati rurali) e un ampliamento da eseguire in diretto collegamento con Cascina Clementina pari al 20% degli edifici esistenti.

L'edificabilità totale ammessa (in riuso e/o in ampliamento) è pari ad una SUL di mq. 2.754.

Gli ampliamenti potranno essere realizzati con tipologie e materiali tradizionali o attraverso l'uso di tipologie e materiali moderni che, nel dichiarare la loro datazione contemporanea, siano, tuttavia capaci di dialogare con il manufatto esistente (Villa Elena) e con il parco, utilizzando la tecnologia come elemento di differenza e di valorizzazione del complesso agricolo esistente.

Gli interventi previsti sono subordinati al rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii., al fine di disciplinare il reperimento o

l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per standard urbanistici, l'onerosità degli interventi, l'eventuale necessità di opere di urbanizzazione eccedenti il semplice allacciamento.

Sarà consentita la parziale monetizzazione delle aree per standard urbanistici eccedenti il parcheggio pubblico come quantificato dall'art.21, comma 1, punto 3) della LUR vigente, intendendo la destinazione prevista assimilabile a quella commerciale – direzionale.

Per quanto alle disposizioni geologiche si richiama la scheda area CPF D – Cascina Clementina contenuta nell'art. 09, comma 1, delle presenti Norme.

13) Disposizioni particolari per il comparto CPFE.

L'ambito denominato CPFE, si suddivide in due subcomparti.

Il primo, di superficie pari a mq. 5.062, ospita la struttura ricettiva del Mc Donald's, a cui è stata attribuita una SUL di mq. 800 ed una dotazione di standard urbanistici proporzionale assoggettati ad uso pubblico, anch'essi realizzati. Il subcomparto potrà essere edificato fino alla concorrenza della SUL massima attribuita.

Il secondo, di superficie pari a mq. 2.431, è relativo a "Villa Capriccio": in essa è prevista una struttura turistico – ricettiva destinata a ristorante/albergo con una SUL complessiva ammissibile pari a mq. 972 la cui realizzazione è subordinata al rilascio di un permesso di costruire ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. La struttura ricettiva ha assoggettato ad uso pubblico e realizzato una dotazione di parcheggi pubblici proporzionata ai mq. 400 di SUL in precedenza ammessi: i suddetti standard urbanistici costituiscono un unico corpo con quelli della struttura del Mc Donald's realizzati. In ragione della nuova superficie fondiaria attribuita al lotto (mq. 891 che sommata alla precedente ammonta a mq. 2.431) e della nuova SUL complessiva ammissibile (mq. 972) l'intervento sarà subordinato al reperimento della dotazione degli ulteriori standard urbanistici necessari e/o alla loro monetizzazione a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 28 - Comparto commerciale di completamento CPG.

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda il completamento dell'edificazione, compatibilmente con le destinazioni proprie di zona, e il mantenimento delle attività esistenti già insediate.

2) Destinazioni d'uso consentite e individuazione dei comparti:

sono consentite tutte le destinazioni d'uso elencate al comma 1 punti b) ed e) dell'art. 25 delle presenti norme; la tavola di P.R.G.C. n°2 individua il comparto di cui si tratta destinato al commercio all'ingrosso e attività compatibili.

3) Tipi di intervento consentiti:

- a) conservazione stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) demolizione con ricostruzione;
- d) nuova costruzione in aree libere

4) Modi di intervento:

- a) denuncia di inizio attività conforme ai disposti di legge per interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- b) permesso di costruire per gli altri tipi di intervento con eventuale ricorso all'art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. quando sia necessario instaurare un rapporto di natura contrattuale tra il titolare del permesso di costruire e il Comune;
- c) PEC per subcomparti cartograficamente individuati.

5) Indici urbanistici ed edilizi- riferimento tipi di intervento b), c), d):

Comparto CPG: Uf. max 0.40 mq/mq
 Rc. max 0,50 mq/mq

distanza da confini: 1/2 h. fabbricato con minimo di mt. 5

distanza da strade: 1/2 h. fabbricato con minimo di mt. 6 o fasce di rispetto cartograficamente individuate

Hv : 11 mt. fatte salve le strutture tecnologiche

6) *Standards urbanistici:*

sono espressamente richiamati i disposti dell'art. 25, comma 3) delle presenti norme. Ai fini del soddisfacimento della dotazione di standards urbanistici sono computabili le aree private per le quali le convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale prevedano l'assoggettamento ad uso pubblico.

7) *Parcheggi privati, verde privato, viabilità, prescrizioni per la salvaguardia idro-geologica, viabilità:*

sono richiamati espressamente i disposti dell'art. 25, commi 4), 5) 6), 7) delle presenti norme.

8) *Disposizioni particolari per il comparto CPG:*

nel comparto CPG è vigente lo SUE 22 (PEC) i cui contenuti sono fatti salvi.

Il completamento del comparto avverrà tramite permesso di costruire ai sensi dell'art.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii.. La convenzione o l'atto di impegno unilaterale dovranno prevedere la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree da destinare a standard urbanistici e l'obbligo di cessione gratuita al Comune di Serravalle Scrivia, dopo aver utilizzato l'indice edificatorio pertinente, del sedime necessario a realizzare la quota di viabilità pubblica in progetto parallela alla S.S. 35 dei Giovi di Serravalle. Tale viabilità potrà essere attuata dal titolare del permesso di costruire medesimo, o, in alternativa, potrà essere realizzata da altri soggetti attuatori di interventi nel comparto CPFC o dal Comune di Serravalle.

La convenzione o l'atto di impegno unilaterale dovranno prevedere, altresì, l'obbligo di cessione gratuita al Comune di Serravalle del sedime necessario per l'ampliamento della S.P. 35 bis dei Giovi di Serravalle in progetto, in attuazione delle previsioni del PRGC vigente. Nel caso in cui l'attuazione del comparto avvenisse in tempi successivi a quelli della realizzazione dell'ampliamento della S.P. i soggetti attuatori di eventuali interventi saranno obbligati alla restituzione al Comune di Serravalle Scrivia delle indennità di esproprio nel frattempo incamerate in relazione alle aree interessate dall'ampliamento della strada provinciale.

Art. 29 - soppresso

CAPO V - COMPARTO MISTO SPECIALE CMS

Art. 30 - Generalità

Il Comparto Misto Speciale CMS costituisce nel suo insieme un complesso unitario ed organico nel quale è in corso la realizzazione di un polo plurifunzionale di valenza sovracomunale: la tavola di P.R.G.C. n° 2 in scala 1:5000 individua il comparto di cui si tratta.

Nell'area è vigente il PEC denominato "Città del Ciclismo" approvato con deliberazione di C.C. n° 8 del 25/02/99 e modificato dalla Variante n° 1 del PEC approvata con deliberazione di C.C. n° 31 del 27/07/2001.

L'ampliamento della superficie territoriale del comparto CMS, ad opera delle Varianti Parziali n° 3 e n° 5 al PRGC vigente, rende necessaria la formazione di una Variante allo SUE vigente preventivamente al rilascio delle concessioni edilizie riguardanti le aree addizionate.

Per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni.

Art. 31 - Indici di fabbricabilità.

Le quantità edificabili massime per tutte le destinazioni d'uso previste nel comparto CMS sono unitariamente ed unicamente definite dall'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut.), rapporto tra la Superficie Utile Lorda (Sul) di calpestio espressa in mq. e la Superficie Territoriale (St.) espressa in mq.

Si intende:

- per Sul la superficie al lordo delle murature perimetrali di ogni calpestio praticabile relativo a fabbricati o porzioni di fabbricato coperti e chiusi; la Sul esprime in termini di superficie, restando indifferente l'altezza di interpiano, le stesse quantità edificabili correntemente valutate in termini di volume, con le inclusioni ed esclusioni di cui ai precedenti articoli delle presenti Norme di Attuazione;
- per ST la superficie complessiva del territorio, al netto della sola grande viabilità esistente e in progetto e al lordo delle aree destinate a viabilità interna al PEC e a standard urbanistici solo se gratuitamente dismesse o assoggettate ad uso pubblico.
(1)

Per la specificità degli interventi previsti nel comparto CMS si precisa che:

- le attrezzature di qualsiasi genere al servizio di aree destinate a standard urbanistici ed in uso pubblico quali pensiline, chioschi, giochi bimbi o attrezzature sportive a cielo libero, non costituiscono quantità edificabile (superficie utile lorda e superficie coperta) bensì standard urbanistici;
- analoghe attrezzature all'aperto entro aree private, anche se accessibili al pubblico, non costituiscono quantità edificabile nè standard urbanistici;
- attrezzature per svago, gioco e sport contenute in edifici chiusi e coperti, anche se solo stagionalmente, entro aree private costituiscono quantità edificabile (superficie utile lorda e superficie coperta) e non standard urbanistici.
- in ottemperanza ai disposti della L. 24/03/88 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni o anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Ai fini del calcolo dei parcheggi privati si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda una altezza convenzionale di ml. 3,00.

(1) Per gli standard urbanistici relativi alla residenza l'assoggettamento ad uso pubblico in luogo della dismissione è ammesso solo sino alla concorrenza di mq. 7 sul totale di cui mq. 25 ad abitante corrispondente al 28% della dotazione richiesta (100% della superficie utile lorda).

Art. 32 - Destinazioni d'uso, quantità edificabili, tipi di intervento

Destinazioni d'uso CMS:

- Ex CMS1
- turistico-alberghiera (ristoranti, bar alberghi);
 - attività socio-culturali (sale riunioni, seminari congressi, musei);
 - impianti sportivi e loro annessi (spogliatoi, sedi di circoli, sale giochi);
 - impianti per attività ricreative e loro annessi (parchi di divertimento);
 - residenza limitata alle necessità di guardianaggio e/o gestione;
- Ex CMS2
- turistico - alberghiera (ristoranti, bar, alberghi, motel, residence);
 - attività socio-culturali e ricreative (sale di esposizione, di spettacolo e da ballo, musei, attrezzature sportive);
 - residenza;
 - strutture di cura e soggiorno prolungato;
- Ex CMS3
- edifici per uffici direzionali commerciali, amministrativi, tecnici e finanziari ;
 - edifici commerciali per esposizione e vendita all'ingrosso e/o al minuto, compresi i relativi spazi di deposito e stoccaggio;
 - edifici per esposizioni, mostre e mostre-mercato temporanee o permanenti, archivi; locali per servizi ad imprese commerciali, artigianali, industriali;
 - edifici per piccole e medie industrie e per aziende artigiane;
 - edifici per depositi e stoccaggio escluse le attività di vendita;
 - edifici inclusi nel subcomparto a destinazione produttiva funzionali ad ospitare 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;

- stoccaggio e vendita di acque minerali o altri materiali ingombranti che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano incompatibili con l'ubicazione in comparti residenziali;
- edifici a carattere sportivo-ricreativo;
- residenza limitata alle necessità di guardianaggio e/o gestione;
- è esclusa la possibilità di insediamento per attività produttive o di stoccaggio inquinanti, pericolose, nocive, moleste o insalubri nonché di attività o opere rientranti tra quelle elencate all'art. 1 D.P.C.M. n. 377/88 in applicazione dell'art. 6 L. 349/86.

Ex CPF attività commerciali per esposizione e vendita all'ingrosso e al dettaglio, compresi i relativi spazi di deposito e stoccaggio, esposizione, mostre, mostre-mercato temporanee o permanenti; pubblici esercizi, discoteche, palestre; attività turistico – alberghiere, socio - culturali, ricreative, residence, strutture di cura e soggiorno prolungato; funzioni compatibili quali uffici amministrativi e tecnici e residenza limitata alle attività di guardianaggio e/o gestione.

- Ex CAS1
- turistico-alberghiera (ristoranti, bar alberghi);
 - attività socio-culturali (sale riunioni, seminari congressi, musei);
 - impianti sportivi e loro annessi (spogliatoi, sedi di circoli, sale giochi);
 - impianti per attività ricreative e loro annessi (parchi di divertimento);
 - residenza;
 - strutture di cura e soggiorno prolungato.

La somma di tutte le quantità edificabili per le varie destinazioni d'uso ammesse di cui al comma precedente, comprese quelle derivanti dal recupero di edifici esistenti, dovrà essere contenuta entro i limiti derivanti dall'applicazione della scheda di SUE n° 24 parte integrante delle presenti N.T.d'A..

(1) Fermo restando il totale di Sul, è consentita la distribuzione delle quantità relative alle singole destinazioni d'uso all'interno del comparto CMS, con la sola esclusione delle aree provenienti dall'ex CAS1 in cui non sono ammesse le attività Direzionali – Commerciali (DC) e Produttive (P).

(2) Limitatamente a strutture tecnologiche speciali finalizzate alla destinazione d'uso sportivo-ricreativo è ammessa una altezza superiore fermo restando una attenta verifica in sede di PEC per quanto richiamato al successivo art. 34.

(3) Limitatamente a strutture tecnologiche speciali finalizzate alla destinazione d'uso produttiva è ammessa una altezza max di mt.. 22,00 fermo restando una attenta verifica in sede di PEC per quanto richiamato al successivo art. 34.

Per gli edifici esistenti e recuperati è ammesso il mantenimento dell'altezza attuale maggiorata sino a consentire l'agibilità o l'abitabilità dei solai praticabili esistenti.

Tutti gli interventi sono attuati per nuova costruzione salvo per quanto riguarda la villa padronale (pari a mc. 1500 ca.) e gli edifici rustici esistenti, la prima obbligatoriamente soggetta i secondi passibili di ristrutturazione con eventuale ampliamento: le quantità edificabili dei fabbricati recuperati concorrono alla valutazione dei massimi ammissibili di cui al precedente comma.

Il PEC, con definizione planovolumetrica obbligatoria e unitaria. provvederà a verificare le quantità effettivamente attuabili e contenute nei massimi ammessi, il loro riparto quantitativo per singole destinazioni d'uso, l'equilibrio tra interventi strutturali e standard urbanistici relativi alle specifiche destinazioni d'uso secondo i parametri di cui al successivo articolo 33.

Si prescrive che prima di ogni intervento sia eseguito uno studio geologico-tecnico e geognostico e sia verificata la stabilità dell'area interessata, quantitativamente calcolata tramite caratterizzazione geotecnica dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità: si dovrà inoltre, prevedere una globale regimazione delle acque superficiali. Per il tratto di percorrenza del Rio Negraro, è obbligatoria l'osservanza delle prescrizioni specifiche contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G.C., dei disposti del D.M. 11/03/88 in relazione ai singoli interventi, l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni idrauliche e l'osservanza delle fasce di rispetto, graficamente indicate nella cartografia di P.R.G.C., ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) D.lgs n. 42 del 22/01/04.

Tutti gli interventi inoltre, ai sensi del D.M. 11/03/88, dovranno essere preceduti da una indagine geologico tecnica.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali sono espressamente richiamati i disposti dell'art. 26 commi 6, 7, 8, 9, e 10 L.R. 56/77 e s.m.i.; sono altresì richiamate le disposizioni del D.Lgs. 31/03/98 n. 114, della L.R. 12.11.99 n. 28 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i. con particolare riguardo alla DCR n. 59-10831 del 24/03/2006.

Le aree ricomprese negli ex comparti CMS1, CMS2 e CMS3, identificate nell'unico comparto CMS, sono state oggetto di pianificazione esecutiva con P.E.C. approvato con delibera C.C. n. 8 del 25/02/99 e successive varianti di cui l'ultima approvata con delibera di C.C. n. 27 del 30/06/2008.

Il PEC di cui sopra e le relative Varianti sono stati formati ed approvati in conformità ai parametri del P.R.G.C. vigente al momento dell'approvazione degli stessi.

Le Varianti al PEC vigente, in attuazione del P.R.G.C. come modificato dalle Varianti Parziali al P.R.G.C. approvate, dovranno essere conformi alla scheda di SUE n° 24 parte integrante e sostanziale delle N.T.d'A. del P.R.G.C..

Art. 33 - Standard urbanistici

La Variante al PEC in attuazione degli interventi previsti dovrà reperire entro la superficie territoriale l'intera quota di standard urbanistici ex art. 21, primo comma, L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni secondo i parametri unitari minimi seguenti:

- | | |
|---|---|
| a) direzionale e commerciale | dotazione di superficie pari al 100% della superficie utile lorda di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico; |
| b) turistico ricettivo alberghiero | dotazione di superficie pari a mq. 22.50 per unità di presenza media ammessa prevista per parco, gioco, sport e parcheggi pubblici; |
| c) attività socioculturali, ricreative e sportive | dotazione di superficie pari al 50% della superficie lorda da destinare interamente a parcheggio pubblico |
| d) residenza | dotazione di superficie pari al 100% della superficie utile lorda (pari a 25 mq/ab e consumo 75 mq/ab) da destinare ad attrezzature, verde e parcheggi pubblico |
| e) produttivo | dotazione di superficie pari al 20% della superficie territoriale interessata da destinare ad attrezzature, verde e parcheggi pubblici. |

Le quote di residenza ammesse per esigenze di guardianaggio e/o gestione concorrono al calcolo del fabbisogno di standard relativi alla destinazione principale cui sono correlate.

Tutti gli standards urbanistici di cui al precedente comma potranno essere reperiti in area privata assoggettata ad uso pubblico con il limite di 7 mq/abitante per le sole quote afferenti al punto d). Gli standard urbanistici afferenti al punto d) dovranno essere reperiti entro il perimetro dello SUE 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 del SUE, imporre la monetizzazione totale o parziale finalizzata a conseguire, secondo le previsioni di P.R.G.C., la dotazione complessiva di aree per servizi pubblici prevista in altre zone.

Per le aree destinate a verde non è ammessa alcuna utilizzazione del sottosuolo salvo il passaggio di reti infrastrutturali.

Per la dotazione dei parcheggi pubblici è ammessa e raccomandata la disposizione in interrato o su piano pilotis.

E' ammesso l'utilizzo per standard urbanistici, parcheggio compreso, del piano terreno dei fabbricati.

Art. 34 - Viabilità e distanze da strade

Le aree corrispondenti al comparto CMS sono interessate da:

- grande viabilità esistente (ex SS 35 bis dei Giovi) che separa il settore A del P.E.C. approvato dagli altri settori;
- grande viabilità prevista dal PRGC, costituita dal raccordo tra ex SS 35 bis e SS 35 in fregio al lato est del settore A del P.E.C. approvato e dal primo tratto della circonvallazione collinare a sud dell'abitato diramato dalla ex SS 35 bis;
- SP 162 “per Monterotondo”;
- Strada Costiera Bicocca;
- viabilità interna del comparto.

Si richiama l’osservanza dell’art. 26, comma 3, del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”, per quanto riguarda le distanze delle costruzioni dalle strade.

Per la viabilità secondaria prevista o da prevedersi entro ciascun settore del P.E.C. non viene fissata alcuna distanza minima dei fabbricati , potendo le previsioni planivolumetriche prevedere la costruzione in corrispondenza del filo stradale o tramite viabilità che sottopassi i fabbricati, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, all’impianto previsto, al raccordo tra interventi strutturali e aree destinate a standard urbanistici.

Art. 35 - Caratteristiche degli edifici e norme di salvaguardia ambientale.

La redazione e l'esame della Variante del PEC e dei progetti dei singoli edifici per le varie destinazioni d'uso dovranno essere condotti non solo nel rispetto delle norme quantitative di cui ai precedenti artt. 31, 32 e 33 ma, prioritariamente, in riferimento alla qualità degli interventi proposti ed alla valutazione del corretto inserimento nell'ambiente.

Si richiamano inoltre esplicitamente le prescrizioni discendenti dal vincolo idrogeologico che interessa in parte il comparto CMS.

Art. 36 - Caratteristiche delle convenzioni.

La convenzione allegata alla Variante del PEC e da stipularsi tra soggetti attuatori ed Amministrazione Comunale ex Art. 45 della L.R, 56/77 e successive modifiche ed integrazioni conterranno obbligatoriamente:

- clausole relative alla tempistica di richiesta delle concessioni a decorrere dalla data di approvazione del PEC per gli interventi in essi previsti e relative penali per inosservanza che comportino la decadenza totale o parziale del PEC.;
- clausole volte a garantire la possibilità di intervento, per acquisizione o locazione degli immobili, prioritariamente ad aziende commerciali, artigianali ed industriali già insediate nel Comune di tipologia compatibile alle destinazioni d'uso ammesse nei vari comparti;
- clausole volte a garantire quote significative di ricaduta occupazionale sulla manodopera locale nella fase di realizzazione e gestione degli interventi.

CAPO VI - COMPARTI AGRICOLI

Art. 37 - Comparti per attività agricole (CA)

1) Finalità della norma:

La finalità della norma riguarda conformemente ai disposti dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. la valorizzazione, il recupero e la tutela del patrimonio agricolo.

2) Perimetrazione dei comparti:

Il perimetro dei comparti CA comprende le parti del territorio non perimetrato come aree residenziali, produttive, commerciali o destinate ad infrastrutture viabili, conservate allo stato naturale e/o destinate alle attività agricole.

Esse sono individuate nelle tavole n° 2a e 2b in Scala 1:5000 del P.R.G.C..

3) Destinazioni d'uso ammesse:

Nel comparto CA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza dei proprietari e degli addetti alle attività agricole esistenti o insediabili nella zona (commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 del presente articolo);
- le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serre, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. nonché locali per ricovero degli animali e dei prodotti agricoli (comma 10 del presente articolo);
- costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli annesse alle aziende agricole (comma 10 del presente articolo);
- costruzioni per l'allevamento industriale degli animali (comma 10 del presente articolo);
- residenze non rurali esistenti o che attuano il recupero di immobili dismessi (commi 12 e 13 del presente articolo);
- attività turistiche, ricettive, ricreative compatibili con le zone agricole(comma 15 del presente articolo).

Relativamente alle modalità per il rilascio delle concessioni per nuova edificazione di residenze rurali si intendono qui esplicitamente richiamati i disposti dell'art. 25 L.R. 56/77, comma 3 e seguenti. Per la valutazione delle

quantità edificabili e della capacità insediativa residenziale del comparto CA ogni mq. di SUL (superficie utile lorda) sarà ritenuto equivalente a 3 mc.

4) *Tipi di intervento consentiti per le residenze rurali:*

con riferimento alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio vigente, art. 4 bis, che s'intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;

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

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

Per la realizzazione delle quantità residenziali è ammesso:

- l'utilizzo di quantità edificate non residenziali preesistenti;
- il tamponamento di residui porticati non più utilizzabili ad uso agricolo;
- l'ampliamento di edifici esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono inoltre subordinati a che:

- nel caso di interventi comprendenti uno o più unità abitative essi siano unitariamente estesi al risanamento di tutti gli edifici che le compongono;
- vengano abbattuti gli edifici rustici non riutilizzabili né per usi accessori alla residenza né per usi agricoli e venga data adeguata sistemazione all'area;
- le aggiunte volumetriche siano, ove possibile, collocate in corrispondenza delle aree precedentemente occupate dai fabbricati demoliti;
- la sagoma del volume eventualmente aggiunto sia connessa a quello preesistente in modo che l'intero fabbricato abbia copertura unitaria.

Detti interventi non possono condurre a quantità edilizie superiori a mq. 500 o a mc. 1500 per ogni azienda agricola.

4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso consentite;

5) interventi di demolizione e ricostruzione e di costruzione di aree libere: tali interventi sono ammessi solo per i soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. e con riferimento ai criteri esplicitati ai commi 7), 8), 9) del presente articolo.

5) *Modi di intervento per le residenze rurali:*

gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con i seguenti modi di intervento:

- a) tramite dichiarazione di "inizio attività" conforme ai disposti di legge per gli interventi riferiti ai punti 1, 2 e 3 del precedente comma 4;
- b) tramite permesso di costruire per gli altri casi.

6) *Soggetti legittimati ad intervenire per la edificazione (costruzione o ricostruzione) delle residenze rurali:*

i permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate ai soli soggetti citati al 3° comma punti a), b), e c) dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al presente comma é subordinato ad atto di impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile a servizio dell'attività agricola, documenti le classi di colture in atto e in progetto, ai sensi del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., preveda il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della stessa legge, nonché le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. Tale atto é trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire.

7) *Parametri quantitativi per le residenze rurali:*

i parametri quantitativi da osservare per determinare le quantità edificabili delle abitazioni rurali in nuova costruzione sono i seguenti e si attuano con riferimento alle colture in atto e in progetto: in ogni caso le superfici utili lorde per le residenze al servizio dell'azienda non devono superare nel complesso i 500 mq. di SUL. o i 1500 mc. di volume.

terreni a colture protette in serre
fisse

Uf mc/mq 0,06

terreni a colture orticole o
floricole specializzate

Uf mc/mq 0,05

terreni a colture legnose specializzate	Uf mc/mq 0,03
terreni a seminativo a prato permanente	Uf mc/mq 0,02
terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole	Uf mc/mq 0,01
terreni a pascolo e prato pascolo permanente	Uf mc/mq 0,001

8) *Parametri edilizi e urbanistici:*

Hv. edifici residenziali	m. 7,50
Hv. edifici per attività agricole	m. 7,50 esclusi i volumi tecnici
Ds.	previste dalle fasce di rispetto topograficamente individuate;
Dc	m. 5,00
Df esterni all'intervento	metà del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00 in aderenza

9) *Computo delle quantità edificabili:*

le quantità edificabili per le abitazioni rurali sono computate per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici residenziali esistenti.

Nel computo delle quantità edificabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la conduzione dell'attività

Per la disciplina dell'accorpamento della superficie fondiaria computabile ai fini delle quantità edificabili si rimanda all'art. 25 L.R. 56/77 che qui s'intende espressamente richiamato per la materia.

10) *Norme per le costruzioni ad uso rurale non residenziali:*

nessun limite planivolumetrico é fissato per le costruzioni, attrezzature, infrastrutture, quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse agricole, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione dei fondi salvo particolari istruzioni impartite dall'Amministrazione per un corretto inserimento ambientale; le stalle, le concimaie, gli allevamenti dovranno rispettare le condizioni di igiene fissate dalle norme sanitarie e non sono ammessi a meno di ml. 150 dai confini di diverse destinazioni d'uso del suolo e a meno di ml. 100 dalle più vicine abitazioni.

I fabbricati agricoli devono rispettare gli allineamenti stradali previsti dalla fasce di rispetto topograficamente individuate, la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati antistanti ml. 10,00, e non é, comunque, consentita l'edificazione a confine d'area a diversa destinazione d'uso.

A norma dell'art. 17 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. non è dovuto il contributo di costruzione per interventi da realizzare in zona agricola, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 09/05/75 n. 153.

E' comunque fatto obbligo ad ogni costruzione di dotarsi di impianti di urbanizzazione primaria aventi i necessari requisiti funzionali e di igiene a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

11) Norme per edifici e impianti tecnologici di pubblica utilità nelle zone agricole:

nelle zone agricole é inoltre ammessa l'edificazione di fabbricati per pubblici servizi di proprietà del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato e gestiti dagli stessi; per tali costruzioni non sono vincolanti i parametri planivolumetrici e di distanza propri dell'area; potrà inoltre venire consentita la realizzazione di attrezzature tecnologiche quali impianti elettrici, di depurazione, di incenerimento e simili, purché risolta in termini progettuali evoluti e non contrastanti con l'ambiente, nonché la formazione di depositi scoperti temporanei con le limitazioni fissate di volta in volta dalla C.I.E..

12) Destinazioni d'uso residenziali non rurali:

è ammessa la destinazione d'uso residenziale e le funzioni con essa compatibili per gli edifici esistenti alla data dello 01/01/97 e per tutti gli edifici compresi negli agglomerati rurali perimetrati dal presente PRGC (Crenna inferiore, Crenna superiore). Finalizzati alla stessa destinazione d'uso sono consentiti interventi di recupero di quantità edificate, volumetricamente definite anche in caso di edifici diroccati per i quali sia dimostrabile il volume originario tramite presentazione di documentazione catastale, storica e/o fotografica, che dovrà essere valutata dalla Commissione Edilizia, dismesse dagli usi agricoli alla data dello 01/01/2005.

La stessa destinazione d'uso sarà consentita anche per gli edifici che potranno essere dismessi successivamente a tale data e che permarranno in condizione di disuso per un periodo di almeno anni uno.

Per quantità edificate volumetricamente definite si intendono edifici chiusi almeno su tre lati aventi caratteristiche di manufatto edilizio non provvisorio, non realizzato quindi con materiali precari quali ondulati, cartoni, plasticati, etc. La quota di imposta della copertura non potrà essere modificata; all'interno della sagoma così definita possono essere creati nuovi interpiani. Nel caso di edifici volumetricamente definiti, che consentono il recupero del solo piano terra, è consentita la sopraelevazione necessaria al raggiungimento dell'altezza minima abitabile per usufruire anche del primo piano.

Per gli edifici esistenti a carattere turistico- ricettivo, cartograficamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. con apposita simbologia "T/R", la struttura ad uso ricettivo potrà usufruire di un ampliamento "una tantum" non eccedente i mq. 50 finalizzata agli adeguamenti igienico – sanitari dell'attività esistente.

13) Tipi di intervento consentiti per destinazioni d'uso residenziali non rurali:

per tutti i fabbricati esistenti e da recuperare con destinazione residenziale sono consentiti interventi di:

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 alle destinazioni d'uso;

2) interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili anche ad uso rurale rivolti a conservare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali strutturali dell'organismo stesso, ne consentano il riuso con destinazione residenziale; tali interventi, concedibili una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., sono cumulabili con quanto previsto al successivo punto 3) solo se riferiti ad edifici residenziali esistenti alla data dello 01/01/2005 e mono o bifamiliari;

3) ristrutturazione edilizia come prevista dal Regolamento Edilizio, art. 4bis comportante anche modesti ampliamenti: alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari é consentito per una sola volta, un incremento, di superficie utile lorda (SUL) pari al 20% della SUL residenziale esistente alla data dello 01/01/2005 (documentata catastalmente o con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e adeguata documentazione fotografica interna del fabbricato oggetto di ristrutturazione) e con un massimo di 50,00 mq. di SUL per ciascuna Ua; 25 mq. di SU per ciascuna Ua sono comunque consentiti.

Gli interventi di cui sopra possono essere concessi una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C..

4a) recupero nuova costruzione di quantità edilizie da destinare ad autorimesse privilegiando in modo prioritario il recupero di volumetrie esistenti, nei limiti previsti dall'art. 4 delle presenti norme;

4b) recupero / nuova costruzione di quantità edificate che configurano realizzazioni di SUL quali depositi attrezzi, legnaie, ripostigli, ecc. con un limite massimo di SUL pari a mq. 50 per ogni unità abitativa: l'utilizzo del presente articolo (comma 13) punto 4 sub b)) esclude la possibilità di utilizzo dell'art. 43 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione. L'HV delle nuove costruzioni non potrà superare i mt. 2,40; dc, df e ds come previsti al comma 8 del presente articolo;

4c) opere che escludono realizzazione di SUL quali campi da tennis e piscine, tettoie e porticati aperti da almeno tre lati, nel limite massimo di mq. 30, e comunque nel rispetto dei parametri previsti al comma 8 del presente articolo;

14) Norme per le costruzioni ricadenti in aree di rischio geologico, vincolo idrogeologico, vincolo ambientale, vincolo archeologico, fasce di rispetto:

per edifici ricadenti nelle aree di cui sopra si richiamano i disposti dell'art. 9 del presente PRGC.

15) Norme per le attività agrituristiche - ricreative nelle zone agricole:

nelle zone a destinazione agricola é ammesso l'insediamento di aziende o attività turistiche ricettive, ricreative compatibili con le zone agricole con la possibilità di operare per recupero di edifici preesistenti ai sensi dei precedenti commi o per nuova costruzione secondo i seguenti parametri:

- Rc. 20% del fondo direttamente asservito;
- Hv. ml. 7,50;
- P.f.t. n. 2.

In ogni caso la cubatura residenziale complessiva dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e dell'alloggio agriturismo non può essere superiore a 1500 mc. e gli interventi di nuova costruzione potranno essere assentiti solo per i soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..

Si richiamano, inoltre, i disposti dell'art.2 della L.R. 23/03/95 n° 38.

Per quanto riguarda i limiti di ricettività si richiamano i disposti dell'art. 3 della stessa L.R..

16) Cautele e prescrizioni idrogeologiche per il comparto CA:

- per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni.
Nelle aree edificate, incluse nella classe 3 di fattibilità geologica, sono consentite le sole trasformazioni che non comportano aumento del carico antropico con i seguenti limiti:
- adeguamenti igienico-sanitari e/o ampliamenti contenuti nel limite massimo di 25 mq per ogni ue (unità edilizia).
Le richieste di permesso di costruire relative ad interventi inclusi nella classe 3 sopradescritta dovranno essere corredate dalla Relazione Geologico-Tecnica redatta ai sensi del D.-M. 11/03/1988 e da relazione geologica specifica relativa alle condizioni al contorno.

17) Edifici di pregio compresi in aree di valore ambientale:

si individuano cartograficamente, mediante simbologia a rombo, le ville e o gli agglomerati minori, di riconosciuto valore ambientale, destinate ad usi esclusivamente residenziali che necessitano di attività di presidio riguardanti le porzioni di territorio ad esse asservite, non più assicurato dall'esistenza di attività agricole consolidate a livello territoriale.

Al fine di provvedere a tale presidio è ammessa nelle aree non vincolate a verde privato (parco), la nuova costruzione di un edificio residenziale isolato, per ciascuna villa o agglomerato esistenti e individuati, finalizzato all'insediamento di un nucleo familiare che espliciti attività di guardianaggio e/o di presidio e tutela della porzione di territorio a cui è riconosciuta la necessità di salvaguardia.

Tali nuove costruzioni potranno essere realizzate previa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella relazione geologico-tecnica generale, relativi elaborati e successive integrazioni, e dovranno essere inserite nell'ambiente in modo consono ed armonizzarsi con l'edificio principale cui sono connesse e dovranno essere contenute nel limite di mq. 150 di SUL. Sono richiamati i disposti del comma 8 del presente articolo per gli ulteriori parametri edilizi ed urbanistici.

Il nuovo insediamento sarà relazionato alla entità edilizia da tutelare tramite atto di impegno unilaterale propedeutico al rilascio del permesso di costruire: l'atto farà menzione dell'avvenuto utilizzo della "simbologia a rombo" e dettaglierà le obbligazioni "manutentive" fissate dal PRGC (es. sfalcio della vegetazione a cadenza stagionale, pulizia dei fossi, manutenzione dei sentieri, esecuzione di opere di ingegneria naturalistica idonee ad evitare/controllare movimenti franosi ecc.).

L'atto di impegno sarà trascritto nei registri immobiliari al fine di garantire, a carico del titolare del permesso di costruire o suoi aventi causa, l'obbligazione di presidio e tutela per la durata di vigenza della norma che impone tale obbligo. In caso di inadempimento dovrà essere prevista una sanzione che sarà definita dall'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire e riportata nell'atto di impegno unilaterale.

18) Aree agricole speciali:

la tavola di P.R.G.C. n° 2 in scala 1:5000 individua due aree con destinazione agricola finalizzata a future scelte organizzative del territorio comunale. In regime transitorio nell'area sono ammesse solo attività agro - silvo - culturali con divieto di trasformazioni edilizie ed urbanistiche; sono vietati altresì gli interventi ammissibili ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..

Nell'area così perimetrata sono ammesse destinazioni d'uso residenziali rurali e non rurali riferite ad edifici esistenti attuabili esclusivamente tramite gli interventi di cui al comma 4) del presente articolo punti 1), 2) e 3) e al comma 13) del presente articolo punti 1), 2), 3), e 4).

Le costruzioni ad uso rurale non residenziale sono ammesse solo se riguardanti interventi di completamento di attività rurali insediate e comunque localizzate nel raggio di mq. 50 dal fabbricato principale esistente: le nuove costruzioni qualora ammissibili dalle presenti norme, dovranno armonizzarsi per tipologie edilizie e materiali con la qualità degli edifici preesistenti ed essere consone al valore ambientale dell'area .

E' ammessa la costruzione dei depositi attrezzi agricoli non pertinenziali, normati al successivo comma 20, nel rigoroso rispetto dell'inserimento ambientale nel contesto giustificato da apposito elaborato compreso nella richiesta di permesso di costruire.

19) Disposizioni particolari:

all'edificio a destinazione residenziale plurifamiliare, denominato "il Casino", puntualmente individuato in cartografia, sito nell'area collinare, in fregio alla strada provinciale per Gavi, è riconosciuta legittimamente la destinazione residenziale plurifamiliare da epoca antecedente il 1967.

In considerazione delle caratteristiche dell'edificio, ristrutturato nel 1965, e con specifico riferimento alle caratteristiche del piano sottotetto, si consente il recupero ad uso residenziale di detta porzione dell'edificio principale senza alcun incremento della superficie utile esistente.

Il modo di intervento ammesso è il permesso di costruire ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii., dovendo prevedere i necessari allacciamenti alla rete fognaria comunale esistente nel sottostante comparto CPZ2.

20) Depositi attrezzi agricoli non pertinenziali:

in tutte le aree agricole, se non soggette a vincoli specifici di inedificabilità, è ammessa la costruzione di depositi attrezzi, ad esclusivo uso della coltivazione dei fondi, con le seguenti caratteristiche:

- edificabilità, computata in SUL, contenuta in 1/100 della superficie del terreno su cui insiste il fabbricato, con un massimo di SUL di 27 mq;
- altezza interna non superiore a ml 2,40;
- piani fuori terra n° 1;
- è permessa la costruzione di un piano completamente interrato esclusivamente sottostante la parte di fabbricato costituente SUL;

- è permessa la costruzione di un porticato aperto su tre lati, in aderenza al fabbricato per una superficie coperta massima pari ad 1/3 della SUL del deposito;
- distanza minima da confini: mt. 5,00 con esclusione di deroghe tramite assenso del confinante;
- distanza minima da fabbricati mt. 10,00;
- gli edifici dovranno essere tinteggiati con i colori tipici della zona, escludendo il colore bianco, essere dotati di tetto inclinato a 2 o 4 falde, copertura in laterizio, serramenti di foggia tradizionale.

Art. 38 - Comparto agricolo speciale (CAS 1)

1) Finalità della norma:

la presente norma ha l'obiettivo di regolare l'utilizzo del comparto speciale denominato CAS 1.

2) Individuazione del comparto CAS 1:

la tavola di P.R.G.C. n° 2a in scala 1:5000 individua il comparto di cui si tratta catalogandolo con la sigla CAS 1.

3) Destinazioni d'uso ammesse:

nel perimetro individuato come comparto CAS 1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività turistico - ricettive, congressuali, sportive ,ricreative e per il tempo libero con costituzione di un complesso golfistico;
- attività agricole e connesse attività di trasformazione, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli;
- attività residenziali connesse alla destinazione golfistica e per gli addetti alle attività ammesse nel comparto.

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

- a) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le qualità edificate;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia dei complessi agricoli oggi esistenti (Cascina Ventola, Villa Riomaggiore) finalizzati alle destinazioni d'uso ammesse nel comparto;
- c) nuova costruzione di edifici, compatibili con le tipologie tradizionali esistenti nel comparto, fino al raggiungimento delle quantità edilizie massime ammesse.

5) Modo di intervento ammesso:

Gli interventi ammissibili saranno previsti tramite Variante al PEC unitario esteso all'intero comparto speciale CAS 1.

6) Quantità edilizie massime ammesse:

La massima quantità ammissibile è quella che completa l'utilizzo territoriale del comparto in base all'indice di utilizzo territoriale pari a mc/mq 0,03. Essa è attuabile principalmente tramite recupero e completamento dei complessi esistenti (Villa Riomaggiore e dipendenze, Cascina Ventola).

E' consentita la realizzazione delle attrezzature accessorie all'impianto golfistico nella quantità necessaria (ricovero cars, servizi tecnici quali cabina elettrica, cabina per impianto di irrigazione, ecc. nonché le opere funzionali ai collegamenti sottostanti la strada costiera Bicocca e la strada provinciale per Monterotondo necessarie alla connessione delle aree destinate all'impianto golfistico) e a eventuali altri impianti sportivi. Il tetto volumetrico massimo consentito, ammonta comunque a mc. 19.894, a prescindere dalle quote ammesse al successivo comma del presente paragrafo 6).

E' consentita la nuova costruzione di mc. 8000 destinabili ad attività compatibili con quelle ammesse a completamento delle destinazioni in essere nel comparto CAS1. I parametri che regolano l'edificazione saranno quelli previsti al successivo paragrafo "6 bis" eccettuata la Hv max che potrà raggiungere i 13,00 mt.. Dette attività, in alternativa alla nuova costruzione, potranno essere realizzate anche tramite interventi di ristrutturazione di cui al comma 4) punti c) e d) del presente articolo, o associati ad interventi di nuova costruzione a completamento dei preesistenti complessi agricoli.

Sono consentiti e specificatamente destinati al servizio delle attività agricole i seguenti interventi da localizzare nella quota parte di comparto in cui permane la destinazione agricola:

- nuova costruzione di un deposito attrezzi a servizio del Centro agricolo aziendale con una superficie massima di mq. 700;
- nuova costruzione di un edificio residenziale rurale destinato all'abitazione di un contadino di SUL non superiore a mq. 150.

6 bis) Parametri urbanistico-edilizi:

n. max p.f.t:	3
distanza minima tra fabbricati:	esistente o ml.10,00
Hv:	10,50 ml.
Distanza minima da confini:	5,00 ml.
Distanza minima da strade provinciali	10,00 ml
Tipologia edilizia:	vedi successivo punto 16)

7) Standard urbanistici:

con riferimento ai disposti dell' art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. la Variante al P.E.C. deve individuare nelle aree interne al suo perimetro la seguente dotazione minima di standard urbanistici:

- destinazioni turistico, ricettive, congressuali, agricolo - commerciali e annessi alle attività golfistiche : 100% della SUL di pavimento; tale dotazione minima dovrà essere destinata a parcheggio pubblico almeno nella misura del 50%;

- destinazioni residenziali: 25 mq. per abitante insediabile; l'indice volumetrico abitativo medio da assumere per il calcolo della capacità insediativa residenziale è pari a 90 mc/abitante.
- le aree già individuate quali standard urbanistici nel comparto CAS1 e non ancora attuate concorrono al soddisfacimento delle aree per servizi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. del comparto medesimo. La quantificazione di dette aree sarà effettuata sulla base del mix di destinazioni d'uso consentite e previste dalla Variante al PEC e dei parametri contenuti nel presente articolo e nella scheda di SUE n. 25. E' ammesso che detti standard urbanistici possano essere individuati ex novo e/o traslati, rispetto alla attuale localizzazione, nell'ambito del Comparto CAS1 in coerenza con il disegno paesaggistico previsto dalla Variante dello strumento urbanistico esecutivo e con l'ubicazione delle destinazioni d'uso di cui costituiscono soddisfacimento.

8) *Parcheggi privati a servizio delle attività turistico ricettive, congressuali, residenziali del CAS 1:*

in ottemperanza ai disposti della L. 122 del 24/03/1988 (L. Tognoli) 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. La Variante al PEC che disciplinerà l'attuazione del CAS 1 assumerà che tutte le quantità edificabili ammesse dal presente articolo tramite interventi di ristrutturazione edilizia siano da considerare nuova costruzione.

9) *Parcheggi privati destinati agli impianti sportivi privati:*

in aggiunta a quanto previsto al precedente comma la Variante al P.E.C. dovrà prevedere aree a parcheggio privato, al servizio delle attività golfistiche e delle altre attività sportive connesse in quantità tale da soddisfare la domanda originata dalle attività correnti e da attività particolari (tornei, manifestazioni, ecc.) da realizzarsi preferibilmente in prossimità della viabilità di accesso al comparto.

10) *Zone a vincolo idrogeologico, zone boscate (art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i.) e zonesottoposte a vincolo ambientale:*

nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico nonché nelle zone boscate o tutelate dal D.Lgs n° 42 del 22 gennaio 2004 L.R. 09/08/1989, n° 45, "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione L.R.12/08/81, n°27", e successive disposizioni applicative, il rilascio delle concessioni edilizie o di autorizzazioni è subordinato alla presentazione dei provvedimenti autorizzativi emessi dagli Enti competenti.

11) *Vincolo a verde privato:*

è fatto obbligo di mantenere le piantumazioni puntualmente individuate nella cartografia in scala 1: 5000.

12) Distanze da strade:

la minima distanza ammissibile per gli edifici di nuova costruzione o per gli ampliamenti di edifici esistenti dalle viabilità provinciali che interessano il comparto CAS 1 sarà quella prevista in cartografia nel rispetto dell'art. 26 del regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (DPR 495/92 integrato con D.P.R. 16/09/96, n°610 e s.m.i.) comunque non inferiore a 10,00 metri .

13) Convenzione urbanistica:

la variante al PEC che sarà redatta a seguito della presente Variante n° 12 al P.R.G.C. dovrà contenere uno schema di Convenzione ai sensi dell'art. 45 L.R. e s.m.i che definisca i seguenti aspetti contrattuali:

- durata del PEC;
- dismissione gratuita e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree per standard urbanistici costituenti la dotazione di spazi pubblici per gli interventi previsti nel comparto CAS 1 ai sensi dell'art. 21 L.R. 56777 e s.m.i.;
- attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e indotta necessarie all'intervento a cura e spese dell'attuatore;
- mantenimento in proprietà privata delle opere di cui al punto precedente con onere di manutenzione a carico dell'attuatore;
- definizione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti all'intervento ed eventuale scomputo dei relativi oneri tramite esecuzione diretta di dette opere di urbanizzazione secondaria;
- termini di inizio e di ultimazione degli interventi previsti e delle opere di urbanizzazione;
- garanzie finanziarie;
- sanzioni convenzionali, a carico dei privati attuatori, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nella Variante di PEC.

14) Aspetti ambientali del territorio:

in sede di formazione del PEC dovranno emergere puntuali valutazioni in ordine ai seguenti temi:

- mantenimento del rapporto coi luoghi e dell'identità del paesaggio;

- compatibilità degli insediamenti previsti con il paesaggio preesistente.

15) Metodo e prescrizioni per la conservazione delle caratteristiche ambientali del comparto:

La Variante al PEC dovrà esplicitare valutazioni e regole finalizzate a:

- garantire una corretta gestione delle risorse naturali;
- assicurare l'integrazione del nuovo insediamento nel paesaggio preesistente attraverso la definizione di un processo progettuale che consenta di non alterare equilibri e segni storici ma costituisca integrazione a questi.

Il metodo progettuale dovrà garantire che:

- i segni naturali, quelli umani e le linee forti del paesaggio diventino parte costitutiva del progetto;
- la campagna sia recuperata con un processo di riqualificazione estetica e di fruibilità.

La formazione della Variante al PEC discenderà pertanto dalla valutazione dei seguenti elementi:

- conoscenza del territorio e censimento dei caratteri osservati in base al ruolo visivo, al significato ecologico, alla forma degli insediamenti;
- analisi delle trasformazioni in rapporto agli elementi caratterizzanti i luoghi quali: copertura vegetale, copertura agricola, percorsi, colori e forme, preesistenze leggibili sul territorio, valori storici, semiologici e visivi.

16) Prescrizioni da osservare per gli interventi di edilizia residenziale:

il processo di insediamento nel comparto degli interventi di edilizia residenziale previsti dovrà avvenire nel pieno rispetto della metodologia di conservazione delle caratteristiche ambientali individuata al precedente comma del presente articolo.

La Variante al PEC dovrà definire:

- le regole del sistema insediativo;
- i tipi e gli aspetti compositivi delle costruzioni.

Il metodo progettuale dovrà garantire che:

- siano individuati i tipi edilizi preesistenti nelle loro connotazioni tipologiche (ville, corti isolate, case rurali in linea);

- le trasformazioni dell'esistente avvengano attraverso una accurata lettura dei processi di modificazione spontanea subiti nel tempo dagli organismi edilizi;
- siano previsti e catalogati sviluppi derivati dai tipi edilizi preesistenti e siano definiti in particolare:

per le corti isolate:

- processi di plurifamiliarizzazione di corti indivisa attraverso riuso di edifici agricoli dismessi, completamenti o ampliamenti lungo i lati liberi della corte, mantenimento delle gerarchie spaziali tipiche delle case a corte (funzionamento e accessibilità degli edifici all'interno del recinto);

per i complessi in linea:

- processi di plurifamiliarizzazione analoghi a quelli delle corti trattandosi di tipologie edilizie da queste derivate e prive esclusivamente del recinto murario fisico;

per le ville:

- mantenimento delle tipologie specialistiche originarie.

Per l'area in cui è ammesso il completamento o per singoli interventi di costruzione o ampliamento la Variante al PEC dovrà definire tipologie comprese tra le seguenti:

- corti isolate o associate;
- aggregazioni di edifici mono/bifamiliari;
- edifici in linea derivati dall'evoluzione di tipi a schiera aggregati.

La Variante al PEC dovrà definire le strutture ed i materiali ammissibili negli interventi. Detti materiali dovranno essere in armonia con quelli dell'edilizia originaria locale anche nel modo d'uso che si intende al naturale.

Sono vietate:

- deviazioni dai tipi edilizi tradizionali e/o uso di scale dimensionali inadeguate rispetto al corretto inserimento ambientale dei manufatti;
- finiture degli edifici inadeguate o ridondanti;
- impiego di materiali estranei alla tradizione locale o non naturali.

17) Disposizioni particolari:

- al fine di evitare emungimenti dal pubblico acquedotto l'impianto golfistico previsto nel comparto CAS1 dovrà dimostrare l'autosufficienza idrica tramite relazione geologico-tecnica che dimostri la possibilità di utilizzo di risorse proprie per il mantenimento dell'impianto stesso.
- per tutti gli interventi ammissibili sono, comunque, richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella Relazione Geologico-Tecnica Generale, relativi elaborati e successive integrazioni.
Nelle aree edificate, incluse nella classe 3 di fattibilità geologica, sono consentite le sole trasformazioni che non comportano aumento del carico antropico con i seguenti limiti:
adeguamenti igienico-sanitari e/o ampliamenti contenuti nel limite massimo di 25 mq per ogni due (unità edilizia).

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - AREE DI INTERESSE GENERALE

Art. 39 - Aree per servizi tecnologici:

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda la realizzazione di aree ad attrezzature ed impianti di carattere tecnologico quali impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, impianti del metanodotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.

2) Destinazioni d'uso ammesse:

in dette aree sono ammesse le attrezzature al servizio del personale di custodia, limitatamente ad un alloggio per ciascun impianto tecnologico con una SUL non superiore a mq. 150 anche ubicata in costruzioni isolate, gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte oltre alle specifiche destinazioni relative al servizio tecnologico.

3) Tipi di intervento ammessi:

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

4) Modi di intervento ammessi:

permesso di costruire

5) 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.

Art. 40 –Aree a verde privato

1) Finalità della norma:

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

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

- conservazione dello stato di fatto con divieto di costruzione;
- agli eventuali edifici compresi nelle aree vincolate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume;
- sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 42 se non conducono al taglio di alberi.

Art. 41- 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 o statali 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. 41 bis – Impianti di distribuzione di carburante

1) Disposizioni:

Gli impianti di distribuzione di carburante sono ammessi:
nelle aree appositamente individuate in cartografia;
nelle aree produttive e commerciali;
nel suolo pubblico;
nelle fasce di rispetto stradali.

2) Tipi di intervento consentiti:

1. conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate;
2. interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento che non conducano ad eccedere il rapporto di copertura massimo del 30% del lotto fondiario di pertinenza;
3. interventi di nuova costruzione non eccedenti il rapporto di copertura del 30% del lotto fondiario o di pertinenza.

3) Modi di interventi ammessi:

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

- a) tramite dichiarazione di “inizio attività” conforme ai disposti di legge per gli interventi di cui ai punti 1) e 2);
- b) tramite permesso di costruire per gli interventi riferiti al punto 3) del precedente comma 2).

4) Parametri quantitativi:

I parametri quantitativi da osservare per i tipi di intervento 2) e 3) del precedente comma 2) sono i seguenti:

RC.: 0,30 mq/mq
DC.: 5,00 mt.

5) Disposizioni geologiche:

per tutti gli interventi ammissibili a seguito della Variante Parziale n° 1 ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i., sono richiamate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico dettate nella relazione geologica-tecnica datata 18/01/2001.

CAPO II - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 42 - Pertinenze

1) Finalità ed indici:

sono le opere come definite all'art. 56, comma 1, punto g) della L.R. 56/77 e dall'art. 3, comma e.6) del DPR 380/01. Esse sono consentite su tutto territorio comunale, nel rispetto delle norme che disciplinano le singole zone e dei seguenti disposti:

- opere che escludono realizzazioni di SUL quali campi da tennis e piscine, tettoie e porticati aperti da almeno tre lati nel limite di mq. 30;
- opere che configurano realizzazioni di SUL quali depositi attrezzi, legnaie, ripostigli, ecc. e con esclusione delle autorimesse;
- SUL non eccedente il 30% del fabbricato principale con un minimo comunque consentito di 25 mq.;
- Hv pari o inferiore a mt. 2,40;
- dc, df come previsti dall'art. 4 delle presenti norme;
- ds come previste nelle zone in cui sono incluse le pertinenze.

Art. 43 - 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) Norme in contrasto:

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

3) SUE approvati:

i disposti del presente P.G.R. non si applicano agli strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla data di adozione del P.R.G. medesimo.

4) Misure di salvaguardia:

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

SCHEDE DEI PIANI ESECUTIVI (USI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E COMMERCIALI)

Le presenti schede riferite alle destinazioni d'uso residenziali e produttive, quantificano la S.T. dei singoli S.U.E.: detta quantificazione deriva da misurazioni grafiche e potrà subire variazioni in sede di predisposizione dei singoli S.U.E. in base a verifiche di maggior dettaglio. Per una migliore comprensione delle progettazioni interne ai singoli SUE occorre fare riferimento alla documentazione cartografica degli stessi che ne costituisce parte sostanziale.

USI RESIDENZIALI**SUE N.1 - COMPARTO CRB 3**

Soppresso a seguito della Variante Parziale n. 19

SUE N.2 - COMPARTO CRB 5**PIANO PARTICOLAREGGIATO “ FIDASS” sub comparto A5****Tavola 3a**

Superficie territoriale	7.109 mq
Superficie utile lorda realizzata	15.000 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25 mq/ab e 80% sul commerciale (*)

(*) monetizzata ai sensi dell'art. 3 N.T.d'A. PP “Fidass” - Piano particolareggiato con contestuale variante al PRG vigente approvato con DGR n° 42-36744 del 18/07/94

SUE N.3 - COMPARTO CRB 6**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “VILLA MINGOTTI”****Tavola 3a**

Superficie territoriale	2.880 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (PRG 1986)	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura	40 %
Superficie utile lorda massima realizzata	3.495 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25 mq/ab
Altezza massima degli edifici	21 ml

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 17 del 20/05/96

SUE N.4 - COMPARTO CRB 10

ELIMINATO

SUE N.5 - COMPARTO CRB 12

**PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE “Borgonuovo”
Tavola 3a**

Superficie territoriale	17,947 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (PRG 1986)	1,00 mc/mq
Volume realizzato	15.346 mc
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77 (25 mq/ab)	3.685 mq reperiti
Altezza massima degli edifici	11 ml

P.E.E.P. vigente approvato con delibera C.C, n° 43 del 03/08/94, ai sensi del P.R.G.C. vigente .

SUE N.6 - COMPARTO CRB 12**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO****Tavola 3a**

Superficie territoriale	8.000	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,35	mq/mq
Rapporto di copertura	0,50	mq
Superficie utile lorda massima realizzabile	2.800	mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77 (25 mq/ab)	25	mq/ab
Altezza massima degli edifici	n° 3	p.f.t.

SUE N.7 - COMPARTO CRB 13**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "LASTRICO"****Tavola 3b**

Superficie territoriale	8.500	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,35	mq/mq
Rapporto di copertura	0,50	mq/mq
Superficie utile lorda massima realizzabile	2.975	mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25	mq/ab

SUE N.8 – COMPARTO CRB 13
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “LASTRICO”
Tavola 3b

Superficie territoriale	14.800	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,35	mq/mq
Rapporto di copertura	0,50	mq/mq
Superficie utile lorda massima realizzabile	5.180	mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25	mq/ab

SUE N.9 A – COMPARTO CRB 13
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “A”
Tavola 3a

Superficie territoriale	3.400	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,30	mq/mq
Rapporto di copertura	0,50	mq/mq
Superficie utile lorda massima realizzabile	1.020	mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	v. art. 18, c. 7)	N.T.d’A.

SUE N.9B - COMPARTO CRB 14

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "B"

Tavola 3a

Superficie territoriale	5.968 mq
Indice di fabbricabilità territoriale It (PRG 1986)	0,75 mc/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura	0,50 mq
Superficie utile lorda realizzata	1.491 mq
Aree per attrezzature e servizi	
art. 21 L.R. 56/77 (mq. 15/ab reperiti a mq 10/ab monetizzati)	788 mq reperiti
Altezza massima degli edifici	7,50 ml

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 29 del 26/06/98, ai sensi del P.R.G.C. vigente e di quello adottato in salvaguardia.

SUE N.9C - COMPARTO CRB 14

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "C"

Tavola 3a

Superficie territoriale	2.700 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura	0,50 mq
Superficie utile lorda realizzabile	810 mq
Aree per attrezzature e servizi	
art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	v. art. 18, c. 7) N.T.d'A

SUE N.9D - COMPARTO CRB 14

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “D”

Tavola 3a

Superficie territoriale	3.140 mq
Indice di fabbricabilità territoriale It (PRG 1986)	0,75 mc/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq
Superficie utile lorda massima realizzabile	785 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25 mq /ab
Altezza massima degli edifici	7,50 ml

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 28 del 26/06/98, ai sensi del P.R.G.C. vigente e di quello adottato in salvaguardia.

NB: standard urbanistici assolti tramite monetizzazione totale.

SUE N.10 - COMPARTO CRB 14

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “MANFREDI G. E ALTRI”

Tavola 3a

Superficie territoriale	4.135 mq
Indice difabbricabilità territoriale It (PRG 1986)	0,75 mc/mq
Volume realizzato	3.100 mc
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25 mq/ab
Altezza massima degli edifici	7,50 ml

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 101 del 20/09/1989 ai sensi del PRG vigente.

SUE N.11 - COMPARTO CRB15

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 3 “Ca’ del Sole ”

Tavola 3a

soppresso

SUE N.12 – COMPARTO CRB15

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 4 “Ca’ del Sole”

Tavola 3a

soppresso

SUE N.13 – COMPARTO CRB15

PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE “Ca’ del Sole ”

Tavola 3a

Superficie territoriale	41.967 mq
Indice di fabbricabilità territoriale It (PRG 1986)	1 mc/mq
Volume realizzato	41.405 mc
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	14.853 mq reperiti
Altezza massima degli edifici	12,30 ml

P.E.E.P. vigente approvato con D.G.R.. n° 155-5390 del 31/03/81 e modificato con delibera C.C. n°126 del 18/12/89 ai sensi del PRGC vigente.

SUE N.14 - COMPARTO CRC 1

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO CRC1

Tavola 3a

Superficie territoriale	49.060 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25 mq/mq
Superficie utile lorda massima realizzabile	12.265 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25 mq/ab
Altezza massima degli edifici	n° 3 p.f.t.

N.B. Nell'area individuata come PEC 2000, comparti 4, 5, 6, 7 e 8 che è parte del maggiore comparto CRC1, sono attribuiti ulteriori mq. 1.100 di SUL da utilizzare nelle quote parti non edificate dei predetti comparti tramite Variante al PEC medesimo (riferimento art.19, comma 10) Disposizioni particolari – Variante Parziale al PRGC n°6).

SUE N.14bis - COMPARTO CRC 2**STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA CRC2****Tavola 3a**

Superficie territoriale	29.259 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq/mq
Superficie utile lorda massima realizzabile	8.777 mq
Viabilità individuata	3.179 mq
Standard urbanistici individuati che concorrono a soddisfare il fabbisogno minimo del PEC (mq. 25/ab tutti da reperire in loco)	4.255 mq
Altezza massima degli edifici	n° 3 p.f.t.

La convenzione allegata al SUE dovrà prevedere la realizzazione della rotatoria su strada per Monterotondo (incrocio con Via Romita) a carico dei proponenti.

La viabilità secondaria di impianto del SUE potrà essere realizzata anche per parti in relazione ad eventuali priorità attuative di singoli sub comparti purché nel rispetto del D.lgs 163/06 e s.m.i..

In sede di progettazione di SUE la viabilità, con esclusione della rotatoria, potrà essere liberamente progettata e traslata, nell'ambito dell'applicazione delle linee guida che seguono, purché venga rispettato un principio gerarchico fra i tracciati opportunamente differenziati tra principali, secondari, piste ciclabili e percorsi pedonali. Per effetto della progettazione del SUE, congruente con le linee guida, sarà ammissibile il trasferimento degli standard urbanistici individuati per una migliore coerenza con il totale delle aree per servizi da reperire.

Linee guida per la realizzazione del SUE:

- Dovranno essere valorizzate le risorse del contesto riconoscendo i tracciati preesistenti, gli elementi notevoli ed il sistema del verde come principi-guida della proposta progettuale.
- Le matrici insediative del tessuto urbano dovranno essere analizzate, riconoscendo la gerarchia dei percorsi (principali e secondari) identificando le presenze architettoniche rilevanti nell'intorno (Cascina S. Andrea) e quelle emergenti (Chiesa di Cà del Sole e contiguo parco urbano), le componenti del sistema del verde (vegetazione di pregio al contorno di Cascina S. Andrea e vegetazione ripariale del Rio S. Rocco).
- Il progetto dovrà evidenziare il rapporto tra pieni e vuoti, le successioni degli spazi con riferimento al loro dilatarsi o contrarsi e sarà dotato di profili e skyline non trascurando l'intorno significativo e fornendo viste sulle preesistenze architettoniche individuate.
- Dovrà essere evitato che la viabilità principale del SUE sia di scorrimento veloce privilegiando l'istituzione di una "zona 30" che moderi il traffico, aumenti la sicurezza stradale, diminuisca l'emissione di sostanze inquinanti (in particolare monossido di carbonio e polveri sottili) e l'inquinamento acustico. Dovrà essere prevista la presenza diffusa di punti di attraversamento pedonale, la presenza di piste ciclabili e di percorsi pedonali, di spazi e slarghi attrezzati per la sosta.

- e. Le nuove forme urbane introdotte nel progetto dovranno essere identificate ed esplicitate graficamente (piazza, viale, aree verdi) anche tramite indicazioni dei materiali da utilizzare (pavimentazioni, recinzioni, sistema di illuminazione pubblica, arredi urbani).
- f. Dovrà essere perseguita la compresenza con l'insediamento residenziale di spazi adibiti alla sosta, al passeggio ed al gioco (aree verdi attrezzate, pista ciclabile, percorsi pedonali).
- g. Dovrà essere evidenziata nel progetto di SUE l'attenzione all'elemento acqua: pratiche legate alla gestione del deflusso meteorico, accorgimenti legati al riutilizzo della risorsa. (es. giardini di infiltrazione, bacini di infiltrazione, vasche per riutilizzo acque piovane, asfalti porosi, pavimentazioni permeabili).
- h. Il progetto di SUE dovrà contenere un progetto del verde volto alla sostenibilità ambientale, alla fruibilità del verde negli spazi pubblici e in quelli interstiziali tra gli edifici e le infrastrutture viarie. Le alberature dovranno essere disposte in funzione del benessere ambientale (microclimatizzazione e garanzia di illuminazione naturale) e con funzione di miglioramento della privacy nelle zone di contatto fra spazi pubblici e privati; potrà essere favorito l'utilizzo di pergolati con coperture vegetali e l'utilizzo di tetti-giardino sulle coperture delle autorimesse interrato. La fruibilità del verde potrà essere visivamente migliorata in quanto consente una continuità visiva tra spazi pubblici e giardini privati ma sarà possibile anche evitare le recinzioni negli spazi condominiali esterni, evitare eccessivi dislivelli di quote, differenziare l'uso degli spazi privati e pubblici attraverso l'utilizzo di pavimentazioni differenti. Sarà possibile privilegiare la presenza di bar, edicole, aree gioco attrezzate nelle aree a verde pubblico relazionate fra loro tramite la presenza di percorsi interni di collegamento con i principali punti di accesso. Per gli elementi di perimetrazione necessari ad una buona sicurezza degli spazi si fornisce l'indirizzo di privilegiare quelli naturali (siepi, recinzioni in legno, ecc...).
- i. Il progetto di SUE dovrà privilegiare l'altezza costante degli edifici che insistono su un unico spazio aperto, componendo uno skyline unitario in ogni zona edificata e utilizzando coperture omogenee.
- l. Le tipologie edilizie degli edifici che insistono su uno spazio aperto dovranno essere omogenee.
- m. Il progetto di SUE dovrà essere orientato al risparmio energetico e alla tutela dell'ambiente dall'inquinamento atmosferico. Si richiamano i contenuti qualitativi dei seguenti disposti normativi: DM 27/07/2005, DCR Piemonte 98-1247 del 11/02/2007, LR Piemonte n. 13 del 28/05/2007, Legge 24/12/2007 n. 244 "Finanziaria 2008", D.lgs 30/05/2008 n. 115, DM del 26/06/2009 che definisce le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici. L'orientamento degli edifici da realizzare nel SUE dovrà consentire lo sfruttamento della radiazione solare per il riscaldamento invernale. Gli edifici potranno essere dotati di strumenti di intervento di tipo passivo che minimizzino gli effetti della radiazione solare estiva al fine di garantire un adeguato livello di confort (schermature delle superfici vetrate, inerzia termica delle strutture). A tal fine i progetti edilizi dovranno essere corredati della documentazione tecnica idonea a dimostrare gli accorgimenti di risparmio energetico adottati e comunque una produzione energetica da fonti rinnovabili minima non inferiore a 1 KW per ciascuna unità immobiliare residenziale. Saranno qualificanti l'utilizzo delle seguenti tecnologie:
- condotti solari e camini di luce;
 - coperture a verde;
 - serre solari;

- riscaldamento a pavimento radiante,
- dispositivi per la schermatura esterna;
- pompe di calore ad assorbimento;
- sistemi di micro cogenerazione;
- ventilazione con prelievo d'aria da intercapedine (facciata doppia);
- sistemi passivi per la climatizzazione invernale ed estiva.

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

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

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

- n. Il progetto di SUE dovrà disporre misure di contenimento dei livelli sonori in fase di cantiere tramite l'impiego di automezzi ed apparecchiature a norma, su cui vengano effettuati periodici controlli di verifica.
- o. Nell'ambito del SUE dovranno essere localizzate una o più "isole ecologiche", idonee alla raccolta differenziata dei rifiuti opportunamente schermate nell'ambito della progettazione del verde negli spazi pubblici o con altri accorgimenti tecnici che garantiscano un corretto inserimento ambientale del servizio nel contesto.
- p. Per i progetti delle opere di urbanizzazione inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovrà essere richiesto il preventivo parere del gestore del Servizio Idrico Integrato, individuato dall'Autorità d'Ambito A.ato n.6 alessandrino.

SUE N.14ter - COMPARTO EX SCUOLE ELEMENTARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

Tavola 3a

Il Piano Particolareggiato, che ha una superficie territoriale pari a mq. **17.745**, comprende edifici esistenti di proprietà pubblica e destinati a standard urbanistici di interesse comune (Ic). Lo SUE dovrà definire le modalità di riqualificazione delle unità immobiliari che vengono mantenute a destinazione pubblica e definirne gli specifici utilizzi. Analogamente dovrà definire tipi di intervento e le caratteristiche costruttive dei due lotti **residenziali** n. 29 e n. 30, compresi nel perimetro. I lotti suddetti saranno alienati tramite asta pubblica ma dovranno essere edificati in conformità alle previsioni del P.P. che definirà la riqualificazione dell'intero ambito. Il P.P. dovrà provvedere ad individuare un'area da destinare a Caserma dei Carabinieri da realizzare in nuova costruzione e provvedere all'inserimento degli edifici di nuova

costruzione nel pieno rispetto del Parco presente **nel suo perimetro**. Il P.P. dovrà progettare anche gli spazi aperti conservando e valorizzando la vegetazione esistente. Si richiamano per quanto pertinenti le linee guida per la realizzazione del SUE 14bis per gli edifici di nuova costruzione. L'ambito è già dotato di centrale termica a biomasse il cui utilizzo dovrà essere incentivato e razionalizzato al fine dell'**uso** di energie rinnovabili per i servizi comunali.

**USI PRODUTTIVI
(SCHEDE RIFERITE AI SOLI P.E.C. GIA' APPROVATI)**

**SUE N.15 – COMPARTO CPX
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “ST.AR.”**

Tavola 2

Superficie territoriale	76.754 mq
Indice di utilizzazione territoriale (del P.E.C.)	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura (del P.E.C.)	0,50%
Superficie utile lorda realizzata	23.026 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77 (20% St)	15.350 mq
Altezza massima degli edifici	15 ml

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 55 del 28/10/96 (predisposto in conformità P.R.G.C. vigente)

SUE N.16 - COMPARTO CPY

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 1 “NOVINVEST s.r.l.”

Tavola 2

Superficie territoriale	42.899 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,3 mq/mq
Rapporto di copertura	0,5%
Superficie utile lorda massima realizzata	12.840 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77 (20% St)	8.582 mq
Altezza massima degli edifici	15 ml

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 37 del 22/07/96 (predisposto in conformità P.R.G.C. vigente)

SUE N.17 – COMPARTO CPY

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 2 “NOVINVEST s.r.l.”

Tavola 2

Superficie territoriale	11.610 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,3 mq/mq
Rapporto di copertura	0,5%
Superficie utile lorda massima realizzabile	3.208 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77 (20% St)	2.322 mq
Altezza massima degli edifici	15 ml

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 37 del 27/06/1997 (predisposto in conformità P.R.G.C. vigente)

SUE N.18– COMPARTO CPZ2
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “ I FORNACIAI”
Tavola 2

Superficie territoriale	96.613 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura	0,50 %
Superficie utile lorda massima realizzata	28.983 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	21300 mq/ab
Altezza massima degli edifici	9,00 ml

Il comparto CPZ2 è disciplinato da un PEC vigente approvato con deliberazione di G.C. n° 259 del 21/06/93 e modificato con DCC n. 74 del 04/12/1995.

Si esplicitano di seguito le disposizioni che disciplinano la rielaborazione del PEC vigente al fine del completamento degli interventi ammessi nell'area. Le stesse disposizioni, per maggior chiarezza, vengono inserite nella scheda di SUE n. 18 – Comparto CPZ2.

La superficie del comparto CPZ2 è ripartita tra le seguenti destinazioni d'uso tutte soggette a pianificazione unitaria di dettaglio:

- area con destinazione produttiva mq. 120.035
- area spondale del Rio della Pieve
destinata a verde privato mq. 19.000
- area destinata a standard urbanistici
verde e parcheggi (ricompresa in fascia di
rispetto della grande viabilità) mq. 8.700

Superficie totale da assoggettare a
Pianificazione di dettaglio mq. 147.735

La Variante al PEC, obbligatoria a seguito della Variante Parziale n. 7, all'interno dell'area a destinazione produttiva potrà localizzare un totale massimo di SUL pari a mq. 36.000 comprendendo in tale superficie utile lorda anche gli edifici oggi esistenti in forza del PEC vigente.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere rielaborato d'intesa con il Comune di Serravalle Scrivia e la Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte comprimendo le superfici fondiarie verso il margine collinare a ridosso di Via Moriassi. Dovrà essere perseguito il migliore inserimento ambientale dei fabbricati e realizzato uno studio specialistico a carattere agronomico al fine di creare lungo il Rio della Pieve una cortina verde di mascheramento della zona artigianale. Tale studio avrà la finalità di nascondere la visuale della zona produttiva dall'area archeologica e dalla S.P. 35 bis dei Giovi di Serravalle. Lo stesso studio dovrà fornire le indicazioni progettuali necessarie per realizzare le aree a verde pubblico e a verde privato interne al PEC.

Il PEC dovrà tenere, pertanto, nel debito conto i vincoli che insistono nel comparto CPZ2 perimetrato: vincolo archeologico indiretto, vincolo urbanistico Linea Ferroviaria A.V./A.C. – Milano Genova Terzo Valico dei Giovi, asse circonvallazione in previsione e collegamento con la S.P. 35 a Libarna.

La convenzione allegata al PEC dovrà prevedere l'assunzione di impegni convenzionali per la manutenzione del verde oggetto di specifico studio e l'esecuzione di indagini

USI COMMERCIALI

SUE N.19 – COMPARTO CPE1

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI RIORDINO “METROPOLIS”

Tavola 3a

Superficie territoriale	28.040 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura	0,50 %
Superficie utile lorda massima realizzabile	11.216 mq
Superficie utile lorda esistente e da mantenere	9.086 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77 (100% SUL)	9.497 mq
Altezza massima degli edifici	15,00 ml

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 15 del 8/3/99

SUE N. 21 - COMPARTO CPF

Soppresso

SUE N.22 – COMPARTO CPG

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (SO.GE.GROS Madis)

Tavola 2

Superficie territoriale	46.980 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,4 mq/mq
Rapporto di copertura	0,5 mq/mq
Superficie utile lorda massima realizzata	18.792 mq
Superficie utile lorda prevista PEC	17.861 mq
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	17.861 mq
Altezza massima degli edifici	15,00 ml

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 75 del 4/12/95 e modificato con delibera C.C. n°33 del 14/7/99 con scadenza in data 16/10/2006.

SUE N.23 – COMPARTO CPZ1

soppresso

SUE N.24 - COMPARTO CMS

PIANO CONVENZIONATO "CITTA' DEL CICLISMO" VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 8 DEL 25/02/99 E DELIBERAZIONE C.C. N° 27 DEL 25.05.99 – VARIANTE AL PEC N. 4 APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N° 27 DEL 30/06/2008.

Superficie territoriale complessiva settori A, B e C.	613.352 mq
UT commerciale direzionale	0,50 mq/mq
UT produttivo-artigianale	0,50 mq/mq
UT turistico- ricettivo	0,20/0,30 mq/mq
UT sportivo- ricreativo	0,20 mq/mq
UT residenziale	0,30
H max direzionali commerciali	15,00 ml
H max destinazioni produttive	12,00 ml
H max turistico- ricettive	9,50/13,50 ml
H max sportive- ricreative	11,00 ml
H max residenziale	8,00 ml

SETTORE A

SUL commerciale	47.722 mq
SUL produttivo- artigianale	2.000 mq
Standard commerciali (100% SUL)	63.187 mq
Standard prod.-.(20% ST)	1.947 mq

SETTORE B

SUL commerciale	57.893 mq
SUL turistico- ricettiva	10.635 mq
SUL sportivo- ricreativa	9.000 mq
SUL produttivo- artigianale	4.000 mq
Standard commerciale- direzionale(100% SUL)	63.432 mq
Standard turistico- ricettivo (mq 22,50/ unità presenza media)	5.183 mq
Standard sportivo- ricreativo (50% SUL)	4.500 mq
Standard produttivi (20% ST)	916 mq

SETTORE C

SUL residenziale	30.900 mq
Standard residenziale (mq 25/ab)	41.398 mq

Quadro sinottico per le Varianti al PEC del comparto CMS successive a quelle approvate: Variante n. 1 approvata con delibera C.C. n. 31 del 27/07/2001, Variante n. 2 approvata con delibera di C.C. n. 17 del 22/05/2006, Variante n. 3 approvata con delibera di C.C. n. 9 del 11/04/2007, Variante n. 4 approvata con delibera di C.C. n. 27 del 30/06/2008.

Superficie territoriale comparto CMS	mq.	1.059.054
SUL massima consentita nel comparto CMS	mq.	234.333

Ripartizione della SUL massima ammessa per destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso	SUL ammessa mq.	RC max (rif S.F. comparto) %	H max ml.	Note
Turistico ricettiva-TR	41.250	40	13,50	* Produttivo – P complessivo alla Variante n. 1 PEC mq. 27.553 da cui sono dedotti mq. 6.400 ceduti al Comune di Serravalle S. in forza di Variante al PEC n. 3 approvata con DCC n. 09 del 11/04/2007 (vedi allegato a2 V.P. n.8 al PRGC approvata)
Sportivo ricreativa-SR	23.650	30	11,00	
Residenziale-R	30.900	40	8,00	
Direz. Commerc.-DC	81.323	60	15,00	
Produttivo-P *	16.778	50	12,00	
Misto-M	24.292	Secondo destinazioni previste	Secondo destinazioni e prevista	Le destinazioni d'uso previste, nella quantità massima attribuita, possono essere accorpate indifferentemente alla destinazione TR, SR, DC.
Direz. Commerc.-DC	11.765	60	15,00	Le destinazioni d'uso previste, saranno concentrate nel settore B del PEC a valle della strada della logistica nei lotti 1, 5, 8, 9 del PEC vigente, non ancora completamente urbanizzati e attuati e, comunque, utilizzabili all'interno della zona di insediamento commerciale L2
Direz. Commerc.-DC	4.375	60	15,00	Le destinazioni d'uso previste, saranno concentrate nel settore B del PEC a valle della strada della logistica nei lotti 1, 5, 8, 9 del PEC vigente, non ancora completamente attuati e, comunque, utilizzabili all'interno della zona di insediamento commerciale L2
Totale	234.333			

Le destinazioni d'uso e le relative quantità edificabili potranno essere liberamente distribuite all'interno del comparto CMS. Nelle aree provenienti dall'ex comparto CAS1 non saranno consentite destinazioni Direzionali – Commerciali - DC e Produttive - P.

A seguito della ripermimetrazione del comparto CMS, che comprende quota parte del CAS1, dovrà essere presentata al Comune specifica Variante al PEC vigente (Variante n. 4 approvata con delibera C.C. n. 27 del 30/06/2008). Tale Variante al PEC dovrà esplicitare la sottrazione dalla disponibilità di SUL edificabile residua del comparto CMS di quota pari alle SUL edificate presenti nel suddetto ex CAS1.

La progettazione della Variante al PEC vigente dovrà tenere conto del contesto ambientale e paesaggistico dell'ex CAS1. A tale scopo si richiama la Deliberazione della Giunta Regionale n.

21-9251 del 05/05/2003, che adotta il testo “Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio”. Si richiama in particolare la Parte II “Paesaggio e tutela” e la parte III “Inserimenti degli interventi nel paesaggio”, al fine di promuovere idonee linee di indirizzo a supporto dell’insediamento dei futuri interventi nel contesto esistente.

Le Varianti al PEC, con definizione planovolumetrica obbligatoria e unitaria, provvederanno a verificare l’equilibrio tra interventi strutturali e standard urbanistici relativi alle specifiche destinazioni d’uso secondo i parametri di cui all’art. 33; analogamente dovranno risultare verificati i rapporti di copertura relazionati alle singole superfici fondiarie assegnate agli interventi strutturali per ciascuna destinazione d’uso.

Le Varianti al PEC consentiranno di ripartire liberamente la superficie territoriale per settori: la pianificazione complessiva e unitaria dovrà dare atto dei settori o delle quote parti di essi già attuate e delle relative quantità edificate, delle corrispondenti superfici fondiarie, delle aree per standard urbanistici attuate che verificano l’equilibrio tra gli interventi strutturali attuate e il loro fabbisogno di aree per servizi.

Il presente quadro sinottico è integrato dalle schede monografiche di Relazione geologico – tecnica che seguono:

SCHEDA AREA F5 mapp. 119 sub 4-6-126-127 sub 7 130/a 1045/a

Accessibilità: diretta dalla S.P. 35 bis dei Giovi

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: attualmente in Comparto Agricolo CA, Previsione in Comparto Misto Speciale (CMS).

Fascia Fluviale PAI di appartenenza: posizione esterna alla fascia C e pertanto non risultano applicabili le Norme di attuazione del P.A.I. Allegato 7 alla Delib. N. 1/99.

Morfologia: l'area si configura attualmente pseudopiana (area di terrazzo alluvionale) sopraelevata rispetto alla sede stradale della S.P. 35 bis dei Giovi di ca 1÷1,5 m., dislivello messo in evidenza dalle scarpate antropiche risultanti dalla realizzazione della nuova viabilità e relativa rotatoria.

Litologia: terreno alluvionale limoso-argilloso superficiale di medio-basse caratteristiche di consistenza al di sopra del substrato pliocenico marnoso.

Idrogeologia: considerando l'ipotesi locale di uno scarso spessore del deposito alluvionale e, molto presumibilmente, della mancanza di un livello alluvionale grossolano, se non a carattere lentiforme, si ritiene possano verificare le condizioni per una circolazione idrica sotterranea in corrispondenza del contatto con il substrato soprattutto in concomitanza di precipitazioni persistenti ed intense e comunque a profondità comprese tra 6 e 8 m. dall'attuale piano piazzale.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classi di idoneità: trovandosi l'area sulla spianata del terrazzo Fluviale medio risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità e in posizione non soggetta a rischio idraulico. L'area risulta confermata in classe I come da P.R.G.C. (Tavola 2a – Carta dell'idoneità urbanistica Variante Generale P.R.G.C.), e pertanto, l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/888.

Indagini geologico – geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche e geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare la profondità del substrato, se necessario, eventuale livello di circolazione idrica e la possibilità di interferenza con la quota imposta fondazione (nel caso di necessità di fondazioni indirette), il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area non si consigliano particolari modalità esecutive per l'intervento edificatorio, se non quelle che potranno essere definite sulla base delle indagini geognostiche in sito, in relazione alla necessità di attuare la regimazione delle acque superficiali e pluviali ed all'eventualità di realizzare accorgimenti, in funzione della tipologia del progetto, per la sicurezza dei nuovi manufatti, tenendo conto delle problematiche di regolazione idraulica superficiale.

SCHEDA AMPLIAMENTO TRATTO EX S.S. 35bis DEI GIOVI DALLA ROTATORIA LOCALITA' VILLA PRAGHETTA FINO AL CONFINE COMUNALE CON NOVI LIGURE.

Accessibilità: si raccorda direttamente con l'ultima rotatoria realizzata in località Cascina Praghetta.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: va ad interessare zone in Comparto Agricolo CA, Comparto Misto Speciale (CMS), CP.G.

Fascia Fluviale PAI di appartenenza: posizione esterna alla fascia C e pertanto non risultano applicabili le Norme di Attuazione P.A.I. Allegato 7 alla Delib. N. 1/99.

Morfologia: l'attuale tratto di strada si configura in pseudopiano (area di terrazzo alluvionale) in parziale rilevato.

Litologia: terreno alluvionale limoso - argilloso superficiale di medio - basse caratteristiche di consistenza al di sopra del substrato pliocenico marnoso.

Idrogeologia: il rilievo di dettaglio ha messo in evidenza la presenza di un deflusso superficiale parzialmente ancora da regimare. L'attuale assetto idrografico risulta interessato da fossi e/o rii con asse trasversale alla sede stradale dalla zona collinare a S verso N-NE in direzione dell'asse drenante principale costituito dal T. Scrivia. La circolazione idrica sotterranea può verificarsi o al contatto con il substrato marnoso pliocenico o all'interno dei livelli ghiaiosi del fluviale che presentano, però, carattere lentiforme. L'alimentazione del flusso idrico sotterraneo di origine alluvionale risulta anche interessata dagli apporti dell'idrografia superficiale locale proveniente dalla zona collinare posta a S del sito, attraverso vie preferenziali di deflusso. Considerando la geomorfologia e l'idrogeologia locale, si può ragionevolmente supporre, la possibilità di un deflusso superficiale sotterraneo, a ca 2,5÷3,5 m dal p.c. del sito in oggetto.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle parti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata del terrazzo Fluviale medio risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità e in posizione non soggetta a rischio idraulico. L'area risulta confermata in classe I come individuata nel P.R.G.C. vigente (tavola 2a – carta dell'idoneità urbanistica variante generale P.R.G.C.) e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

Indagini geologico – geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche – geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare la profondità del substrato, se necessario, eventuale livello di circolazione idrica superficiale e la possibilità di interferenza con la quota imposta fondazione del rilevato, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive di intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di attuare la regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze e

dell'esistente canalizzazione superficiale. Si consiglia, inoltre, nel caso di presenza di materiale plastico imbibito d'acqua, relativamente alla realizzazione del tratto in rilevato di ampliamento corsia. E, una parziale scarifica (al disotto del piano di posa del rilevato) di ca 0,5÷0,7 m, con sostituzione del terreno con materiale grossolano ben compattato avvolto con geotessile, al fine di garantire una maggiore portanza ed una migliore distribuzione del carico rilevato.

**SUE N.25 - COMPARTO CAS 1
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

Tavola 2

Superficie territoriale	663.129mq.
Volume massimo realizzabile	19.894 mc.
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	residenza 25mq/ab; altre destinazioni 100 % della SUL
Altezza massima degli edifici	10,50 / 13,00 ml.

P.E.C. vigente approvato con delibera C.C. n° 46 del 18/12/2001. A seguito della ripermetrazione in riduzione del comparto sarà obbligatoria la presentazione al Comune di Variante al precitato PEC vigente.

N.B. In sede di Variante al PEC vigente potrà essere prevista la localizzazione di ulteriori mc. 8.000 destinabili ad attività compatibili con quelle ammesse a completamento delle destinazioni in essere nel comparto CAS1.

SCHEDE MONOGRAFICHE GEOLOGICO – TECNICHE
Relative alle Varianti Parziali

AREA F. 12 mapp. 216

Accessibilità: diretta da Via Roma e da Via Berthoud.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: inclusa nel perimetro del vecchio nucleo CRA. Non viene variata la destinazione urbanistica attuale ma si effettua una modifica del tipo di intervento attribuito all'edificio da "ristrutturazione edilizia" a "demolizione con ricostruzione". Attualmente il fabbricato risulta già demolito, a seguito di ordinanza sindacali, per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità.

Fascia Fluviale PAI di appartenenza: Fascia C (manca il limite esterno della fascia C) e pertanto non risultano applicabile le Norme di attuazione P.A.I. Allegato 7 alla Delib. n. 1/99

Morfologia: l'area, sita nel centro storico, si configura attualmente pseudopiana (area di terrazzo alluvionale) raccordata al piano della sede stradale di Via Roma (coerente alla linea ferroviaria MI-GE) e ribassata rispetto al piano della sede stradale di Via Berthoud, (Figura 1), a seguito della recente demolizione, per ragioni di pubblica sicurezza, di un fabbricato fatiscente ivi insistente.

Litologia: l'area appartiene al terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale recente ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-argillosa (litotipi più grossolani) e argilloso-limosi (litotipi più fini), caratterizzate da una pedogenesi superficiale che ha comportato la presenza di un suolo poco evoluto. Localmente però si ritiene che tale deposito possa essere stato parzialmente o completamente asportato a seguito degli interventi di urbanizzazione e di edificazione; in particolare allo stato attuale l'area è interessata dalla presenza di riporto, derivante in parte dalla demolizione dell'edificio, ed effettuato per rendere uniforme il livello dell'area ai fini di sicurezza ed accessibilità. Sulla base delle conoscenze geologiche stratigrafiche locali si presume la presenza del substrato, costituito dalle Arenarie di Serravalle, visibili in affioramento lungo la sponda orografica sinistra del T. Scrivia, entro ca. 2÷2.5 m dall'attuale piano di calpestio.

Idrogeologia: considerando l'ipotesi locale di uno scarso spessore del deposito alluvionale e, molto presumibilmente, della mancanza di un livello alluvionale grossolano, non si ritiene possano verificarsi le condizioni per la soggiacenza di una falda freatica; tuttavia non è possibile escludere condizioni di circolazione idrica sotterranea in corrispondenza del contatto con il substrato soprattutto in concomitanza di precipitazioni persistenti ed intense.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata del terrazzo del Fluviale recente risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità e in posizione non soggetta a rischio idraulico. L'area risulta individuata nel P.R.G.C. vigente in classe I (Tavola 2a – Carta dell'idoneità urbanistica Variante Generale P.R.G.C.) e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologiche-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare la profondità del substrato, eventuale livello di circolazione idrica e la possibilità di interferenza con la quota imposta fondazione, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia dell'opera prevista.

Modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area non si consigliano particolari modalità esecutive per l'intervento edificatorio, se non quelle che potranno essere definite sulla base delle indagini geognostiche in sito, in relazione alla necessità di attuare la regimazione delle acque superficiali e pluviali ed all'eventualità di realizzare accorgimenti, in funzione della tipologia del progetto, per la sicurezza del nuovo manufatto e di quella del fabbricato in adiacenza, tenendo conto delle problematiche di infiltrazione, spinta e carico dinamico provenienti da monte per la presenza della sede stradale in aderenza al lato W.

AREA F. 11 mapp.175

Accessibilità: diretta da Largo Cavanna.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: porzione del comparto CRB2. Si prevede un ampliamento della sede viabile, attribuendo all'esistente fabbricato sul quale permane un'ordinanza di sgombero a seguito degli eventi alluvionali del 1977, un intervento di "demolizione senza ricostruzione".

Fascia Fluviale PAI di appartenenza: Fascia C (manca il limite esterno della fascia C) e pertanto non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I. Allegato 7 alla Delib. n. 1/99

Morfologia: l'area si configura pianeggiante (Figura 2) ed è delimitata da una scarpata costituente la sponda orografica sinistra del T. Scrivia che localmente presenta un dislivello di ca. 15 m dalla zona d'alveo (Figura 3).

Litologia: l'area appartiene al terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale recente ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-argillosa (litotipi più grossolani) e argilloso-limosi (litotipi più fini), caratterizzate da una pedogenesi superficiale che ha comportato la presenza di un suolo poco

evoluto. Localmente però tale deposito risulta parzialmente asportato a seguito degli interventi di urbanizzazione e di edificazione. Sulla base delle conoscenze geologiche stratigrafiche locali si presume la presenza del substrato, costituito dalle Arenarie di Serravalle, visibili in affioramento lungo la sponda orografica sinistra del T. Scrivia, entro ca. 1.5 m dall'attuale piano di calpestio.

Idrogeologia: considerando lo scarso spessore, se non la totale mancanza, del deposito alluvionale, non si verificano le condizioni favorevoli per il deflusso di un livello freatico significativo, anche se non è possibile escludere la presenza di una circolazione idrica in corrispondenza del contatto con il substrato soprattutto in concomitanza di precipitazioni persistenti ed intense.

Stabilità: l'area si presenta complessivamente stabile allo stato naturale.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata del terrazzo del Fluviale recente risulta in posizione non soggetta a rischio idraulico e in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità per la parte W mentre per la parte E deve essere mantenuta una fascia di rispetto dalla scarpata. L'area risulta individuata nel P.R.G.C. vigente in classe 3 (Tavola 2a – Carta dell'idoneità urbanistica Variante Generale P.R.G.C.) e pertanto su tale area sono consentiti interventi di riassetto territoriale, trasformazioni che non aumentano il carico antropico, opere infrastrutturali di interesse pubblico per le quali vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: considerando la previsione di piano di ampliamento della sede viabile non si ritengono necessarie indagini geologiche-geotecniche specifiche in quanto non si viene a modificare il sito nel suo assetto morfologico, nè si effettuano interventi di variazione sullo stato tensionale del terreno.

Modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area non si consigliano particolari modalità esecutive, se non quelle in relazione alla necessità di attuare la regimazione delle acque superficiali, verificando le opportune pendenze e convogliandole in fognatura, ferma restando la necessità di mantenere, pur ribassato, in funzione di struttura di difesa e protezione del ciglio della scarpata, il muro perimetrale lato E, fronte T. Scrivia.”.

SCHEDA AREA 28 – S.P. 35 bis dei Giovi

Accessibilità: da strada PEC SUE 14 direttamente collegata alla S.P. 35 bis dei Giovi.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: agricola all'interno di un comparto CRB15; previsione nuova area edificabile nell'ambito di tale comparto.

Vincolistica PAI: posizione esterna alla fascia C, non soggetta a problematiche di stabilità; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I. Allegato 7 alla Delib. n. 1/99.

Morfologia: l'area si configura attualmente pseudopiana (area di terrazzo alluvionale) delimitata dal piano della sede stradale della S.P. 35 bis dei Giovi con un muro di contenimento.

Litologia: terreno alluvionale limoso-argilloso superficiale di medio-basse caratteristiche di consistenza al di sopra del substrato pliocenico marnoso.

Idrogeologia: considerando l'ipotesi locale di uno scarso spessore del deposito alluvionale e di una presenza, solo potenziale, di livello grossolano produttivo a carattere lentiforme, si ritiene possano verificarsi le condizioni per una circolazione idrica sotterranea in corrispondenza del livello grossolano e/o al contatto del deposito alluvionale con il substrato. Il deflusso sotterraneo risulta comunque alimentato dalla

zona collinare e con un regime idrico legato alla stagionalità ed agli eventi piovosi. Si può ricostruire una potenziale superficie idrica a ca. 4-6 m dal p.c. dell'area.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata del terrazzo del Fluviale medio risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità e in posizione non soggetta a rischio idraulico. L'area risulta appartenere alla classe I e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, anche in funzione del contesto urbanizzato esistente.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologico-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88 al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla definizione dei parametri geotecnici (individuazione della categoria del suolo di fondazione) ai sensi della normativa sismica vigente.

Con riferimento all'allegato 7 (Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano elaborato geologico a corredo del PRGC vigente, l'area in oggetto risulta appartenere alla classe I di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Con riferimento all'allegato 8 (Tavola 2a Carta dell'idoneità urbanistica a corredo del Progetto Definitivo del P.R.G.C. vigente) nell'area viene evidenziata la classe 1

SCHEMA AREA CPF – Villa Remondina

Accessibilità: diretta dalla S.P. 35 bis dei Giovi.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: attualmente in Comparto Agricolo CA. Previsione turistico ricettiva.

Vincolistica PAI: posizione esterna alla fascia C, non soggetta a problematiche di stabilità; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I. Allegato 7 alla Delib. n. 1/99.

Morfologia: l'area si configura attualmente pseudopiana (area di terrazzo alluvionale) sopraelevata rispetto al piano della sede stradale della S.P. 35 bis dei Giovi di ca. 2 m; risulta delimitata dall'orlo di terrazzo costituito da una scarpata morfologica sui lati S-E-N.

Litologia: terreno alluvionale limoso-argilloso superficiale di medio-basse caratteristiche di consistenza, al di sopra del substrato pliocenico marnoso. Possibile presenza del litotipo grossolano in posizione intermedia al di sopra del substrato.

Idrogeologia: considerando l'ipotesi locale di uno scarso spessore del deposito alluvionale e di una presenza, solo potenziale, di livello grossolano produttivo a carattere lentiforme, si ritiene possano verificarsi le condizioni per una circolazione idrica sotterranea in corrispondenza del livello grossolano e/o al contatto del deposito alluvionale con il substrato. Il deflusso sotterraneo risulta comunque alimentato dalla

zona collinare e con un regime idrico legato alla stagionalità ed agli eventi piovosi. Si può ricostruire una potenziale superficie idrica a ca. 6-8 m dal p.c. dell'area.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata del terrazzo del Fluviale medio risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità ed in posizione non soggetta a rischio idraulico. L'area risulta appartenere alla classe I per la zona pseudopiana ed in classe II per la fascia di scarpata. L'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

Indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo: indagini geologico-geotecniche ai sensi del D.M. 11/3/88, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla definizione dei parametri geotecnici (individuazione della categoria del suolo di fondazione) ai sensi della normativa sismica vigente.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- impostare nuovi interventi nell'area di pseudopiano, evitando la fascia di scarpata;
- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze ed adeguandola alla nuova sistemazione del sito.

Con riferimento all'allegato 7 (Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano elaborato geologico a corredo del PRGC vigente), l'area in oggetto risulta appartenere alla classe I di idoneità all'utilizzazione urbanistica eccetto la parte di scarpata ad E appartenente alla classe II.

Con riferimento all'allegato 8 (Tavola 2a Carta dell'idoneità urbanistica a corredo del Progetto Definitivo del P.R.G.C. vigente) nell'area viene evidenziata la classe 1 e la classe 2 per la zona di scarpata.

SCHEDE MONOGRAFICHE VARIANTE PARZIALE N. 7

Le schede hanno lo scopo di fornire un quadro sintetico di riferimento riportando tutte le prescrizioni ed indicazioni di massima ritenute necessarie per l'edificabilità dei siti.

SCHEDE NUOVE AREE CPFC – Zona Praghetta ex S.S. 35 bis dei Giovi

Accessibilità: dalla ex S.S. 35 bis dei Giovi.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: modifica della destinazione d'uso da agricola a CPFC comparto commerciale di riordino;

Vincolistica PAI: posizione esterna alla fascia C e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I. Allegato 7 alla Delib. n. 1/99.

Morfologia: l'area si configura attualmente pseudopiana (area di terrazzo alluvionale) leggermente ribassata rispetto alla sede stradale della ex S.S. 35 bis dei Giovi. Allo stato attuale le acque superficiali vengono raccolte, dai fossi coerenti alla S.P., che si immettono in un unico canale-rio che dalla strada si direziona, secondo la pendenza, verso NNW. Allo stato attuale il canale-Rio indicato nella tavola 2, funziona come ricettore principale per le acque di ruscellamento superficiale. L'attuale

regolamentazione non risulta però completamente adeguata al sito, in relazione anche al cambio di destinazione d'uso previsto.

Litologia: il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione risulta di natura limoso-argillosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza. Dati di bibliografia: $\gamma=1.6\div 1.8 \text{ t/m}^3$; $c_u = 1\div 6 \text{ t/mq}$ (a breve termine); permeabilità primaria da medio-alta a bassa - molto bassa a seconda del litotipo prevalente ($10^{-5}=K=10^{-7} \text{ cm/sec}$ in media). Si presume la presenza del substrato pliocenico entro 10 m in media dall'attuale p.c..

Idrogeologia: considerando il contesto geomorfologico dell'area appartenente alla spianata del terrazzo fluviale al piede della zona collinare, dove affiora il substrato pliocenico anche in facies conglomeratica, è possibile presumere la presenza di livello acquifero al contatto tra il deposito alluvionale ed il substrato con una potenziale superficie piezometrica entro 10 m di profondità in media dal p.c. ed una direzione di deflusso SW-NE in direzione dell'asta del T. Scrivia.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata del terrazzo del Fluviale recente risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità ed in posizione non soggetta a rischio idraulico. L'area risulta appartenere alla classe I e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze ed adeguandola alla nuova sistemazione del sito;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 11/3/88, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 2.2 dell'Allegato 4 e punto 3.2.3 dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 11/3/88 sia ai sensi della normativa sismica, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia.

SCHEMA NUOVA AREA CPZ2 – zona Libarna

Accessibilità: dalla S.S. 35 bis dei Giovi e dalla strada vicinale Moriassi.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: la variante comporta l'individuazione di un'area CPZ2 comparto produttivo di nuovo impianto accorpata all'esistente.

Vincolistica PAI: posizione esterna alla fascia C e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I. Allegato 7 alla Delib. n. 1/99.

Morfologia: l'area si configura attualmente pseudopiana e risulta collocata nella fascia abbastanza ristretta di fondovalle in sponda sinistra Scrivia. La morfologia rivela la presenza di avvenute escavazioni antropiche con successivi rimaneggiamenti e riporti (area ex Fornace). Ad E e S del sito si individuano canali appartenenti alla

rete idrografica minore (Rio della Pieve ad E); allo stato attuale, l'area, per la sua "morfologia antropica" non risulta sufficientemente "drenata". Risultano infatti prevalenti i fenomeni di ristagno rispetto al ruscellamento superficiale.

Litologia: locale presenza di riporti e/o rimaneggiamenti che possono aver comportato una variazione delle caratteristiche geotecniche con relative diminuzione dei parametri di resistenza al taglio. Il litotipo superficiale locale pertanto, a prescindere dai locali riporti, può presentare caratteristiche geotecniche di bassissima resistenza. Si presume la presenza del substrato pliocenico in facies marnosa entro 10 m in media dall'attuale p.c..

Idrogeologia: si può ragionevolmente supporre una circolazione idrica sotterranea al contatto con il substrato marnoso pliocenico o all'interno dei livelli ghiaiosi del fluviale che presentano un carattere lentiforme. Si può pertanto ricostruire una potenziale superficie piezometrica a ca. 6÷8 m dal p.c. dell'area in oggetto, richiamata verso l'asse drenante del T. Scrivia attraverso i livelli lentiformi dei terrazzi pleistocenici più giovani e topograficamente più bassi.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologico "antropizzato", pur privo di situazioni di dissesto, ma con problematiche di aspetto geotecnico (presenza di riporti e/ rimaneggiamenti e pertanto scarse caratteristiche geotecniche), e di drenaggio superficiale, l'area risulta appartenere alla classe II di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88. La fascia interessata dalla scarpata costituente la sponda del Rio appartiene per il contesto geomorfologico, di acclività e di rispetto ambientale alla classe III. Si ritiene pertanto opportuna una fascia di rispetto dal ciglio di scarpata.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto dell'esistente sistema idrografico minore, ed adeguandola alla nuova sistemazione del sito;
 - mantenere una fascia di rispetto di almeno 10 m dal ciglio di scarpata, a prescindere dalla sua eventuale sovrapposizione con quella ai sensi della Circ. 14/LAP/PET relativa al Rio della Pieve peraltro non obbligatoria, in quanto il Rio risulta riportato nelle mappe catastali con il doppio tratteggio, (sedime privato non demaniale), non soggetto all'applicazione dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904 (fascia di rispetto di 10 m);
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 11/3/88, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 2.2 dell'Allegato 4 e punto 3.2.3 dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 11/3/88 sia ai sensi della normativa sismica, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia.

SCHEMA NUOVA AREA PARCHEGGIO – zona caserma P.S. S.S. 35 bis dei Giovi

Accessibilità: dalla S.S. 35 bis dei Giovi.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: modifica, finalizzata ad accrescere la dotazione del contiguo comparto commerciale CPE1, della destinazione d'uso da agricola a servizi (parcheggi pubblici).

Vincolistica PAI: posizione esterna alla fascia C e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I. Allegato 7 alla Delib. n. 1/99.

Morfologia: l'area si configura pianeggiante; allo stato attuale le acque superficiali vengono raccolte dai fossi esistenti al limite dell'area e convogliate nel fosso in coerenza alla S.P..

Litologia: il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione risulta di natura limoso-argillosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza. Dati di bibliografia: $\gamma=1.6\div 1.8 \text{ t/m}^3$; $c_u = 1\div 6 \text{ t/mq}$ (a breve termine); permeabilità primaria da medio-alta a bassa - molto bassa a seconda del litotipo prevalente ($10^{-5}=K=10^{-7} \text{ cm/sec}$ in media). Si presume la presenza del substrato pliocenico in facies conglomeratica entro 10 m in media dall'attuale p.c..

Idrogeologia: la circolazione idrica sotterranea può verificarsi all'interno dei livelli ghiaiosi del fluviale che presentano un carattere lentiforme. La falda freatica risulta con direzione di flusso SW-NE in direzione dell'asta del T. Scrivia, presumibilmente con soggiacenza intorno a ca. 5÷8 m dal p.c.. Considerando il contesto geomorfologico dell'area appartenente alla spianata del terrazzo fluviale al piede della zona collinare interessata dal substrato pliocenico in facies marnosa, è possibile presumere la presenza di deflussi sotterranei alimentati anche dalla zona di versante.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi l'area sulla spianata del terrazzo del Fluviale recente risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità ed in posizione non soggetta a rischio idraulico. L'area risulta appartenere alla classe I e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze ed adeguandola alla nuova sistemazione del sito;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 11/3/88, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 2.2 dell'Allegato 4 e punto 3.2.3 dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 11/3/88 sia ai sensi della normativa sismica, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia.

SCHEDA OPERA PUBBLICA DI PARTICOLARE IMPORTANZA – VARIANTE ESTERNA AL CONCENTRICO DI SERRAVALLE

Vincolistica PAI: il tracciato non viene interessato da dissesti cartografati dal P.A.I.

Morfologia: il primo tratto del tracciato (in superficie), ca. 400 m, va ad interessare la zona in pseudopiano di fondovalle alluvionale; prosegue in galleria (tratti complessivi di ca. 2 Km), in quanto va ad attraversare la zona collinare immediatamente a ridosso, eccetto altri due tratti, rispettivamente in località Gazzolo di ca. 200 m ed in località Volpara di ca. 250 m. All'uscita del tratto in galleria in località Volpara si raccorda con il tracciato, già indicato sul P.R.G.C. vigente, previsto in superficie e di collegamento con la ex S.S. 35 bis dei Giovi.

Litologia: ad esclusione del primo tratto, previsto con tracciato superficiale, che andrà ad interessare terreni alluvionali fini di natura limoso-argillosa, la restante parte del tracciato andrà ad interessare gli affioramenti prevalentemente in facies marnoso-arenacea, ma riscontrabili anche in facies conglomeratica, appartenenti alle "Marne di Cessole" ed alle "Arenarie di Serravalle", interessate da coltre di natura limosa più o meno potente in relazione all'acclività ed alla morfologia dei versanti.

Idrogeologia: il tracciato in galleria andrà ad interferire con la circolazione idrica sotterranea, riscontrabile sia a livello delle facies permeabili arenacee e conglomeratiche, alternate ai livelli più sabbiosi, sia attraverso il sistema di fessurazioni del sistema roccioso.

Stabilità: il tracciato va ad interessare zone di versante comunque con problematiche di stabilità quanto meno potenziale. La Banca Dati Geologica riporta tale zona come "settori di versante vulnerabili da fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni incoerenti della copertura superficiale".

Prescrizioni generali: la realizzazione di un tale tipo di opera, pur essendo di pubblica utilità, comporta necessariamente problematiche di impatto ambientale in quanto va ad interferire con un contesto geomorfologico-idrogeologico dotato di pericolosità da moderata ad elevata.

Rimane pertanto la necessità di effettuare:

- indagini geologico-geotecniche a corredo, ai sensi del D.M. 11/3/88, al fine di definire le tipologie progettuali più idonee per il tracciato e determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alle problematiche idrogeologiche. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 2.2 dell'Allegato 4 e punto 3.2.3 dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 11/3/88 sia ai sensi della normativa sismica, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia;
- verifica di compatibilità dell'opera, in relazione al tracciato ed alla tipologia progettuale, in modo non solo da garantire la sicurezza del manufatto stesso, ma anche da rendere compatibile l'opera con l'assetto idrogeologico, il deflusso sotterraneo e superficiale delle acque.

In questa sede non è pertanto possibile effettuare prescrizioni esecutive in quanto, solo a seguito delle indagini in sito ed in fase di valutazione di compatibilità ambientale, potrà essere verificata l'idoneità del tracciato, delle scelte tipologiche progettuali e potranno essere definite in dettaglio le modalità tecniche e le disposizioni esecutive.

SCHEMA NUOVA AREA CPD (rif. lettera d Variante Parziale n.8 2500 mq)



Accessibilità: dalla strada vicinale Moriassi.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: modifica della destinazione d'uso da agricola a CPD comparto produttivo di nuovo impianto (2500 mq);

Vincolistica PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I. .

Morfologia: l'area si configura attualmente con una debole pendenza verso E ca. 17%. Risulta posizionata in zona di ruscellamento superficiale in quanto, per la configurazione geomorfologica locale, le acque meteoriche tendono a convogliarsi verso la parte basale del versante, in direzione dell'asta del T. Scrivia. Allo stato attuale le acque superficiali vengono raccolte, dal fosso coerenti alla strada vicinale, secondo la pendenza, verso NNE.

Litologia: il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione risulta di natura limoso-argillosa abbastanza compatta e comporta caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza sotto il profilo della portanza e della stabilità geotecnica. Dati di bibliografia: $\sigma = 1.9 \div 2.2$ t/mc $\phi = 30^\circ \div 35^\circ$ $c = 7 \div 10$ t/mq; permeabilità primaria bassa della coltre ($10^{-5} \div 10^{-7}$ cm/sec.). Si presume la presenza del substrato pliocenico entro 10 m in media dall'attuale p.c..

Idrogeologia: Considerando la bassa permeabilità della formazione, la possibilità di circolazione idrica sotterranea risulta scarsa e può eventualmente verificarsi al contatto con il substrato pliocenico.

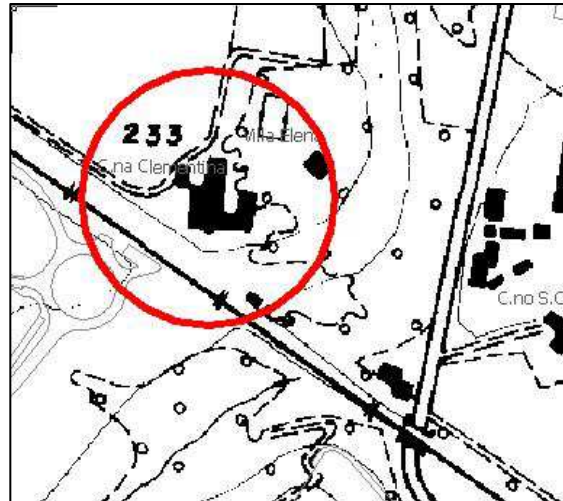
Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze ed adeguandola alla nuova sistemazione del sito;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 11/3/88, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classazione del terreno secondo l'aspetto

sismico ai sensi dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 2.2 dell'Allegato 4 e punto 3.2.3 dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 11/3/88 sia ai sensi della normativa sismica, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia.

SCHEDA NUOVA AREA CFPD – Cascina Clementina (rif. lettera e Variante Parziale n.8)



Accessibilità: da strada direttamente collegata alla S.S. 35 dei Giovi nel settore centrale del territorio comunale di Serravalle Scrivia.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: la variante comporta l'individuazione di un'area CFPD a destinazione turistico-ricettiva.

Vincolistica PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I. .

Morfologia: L'area si colloca nella parte sommitale della spianata del terrazzo al limite con la zona di scarpata costituente l'orlo del medesimo terrazzo. Allo stato attuale le acque superficiali tendono a ruscellare verso il Rio Negraro che scorre in direzione SW-NE incidendo la spianata del terrazzo del fluviale recente sottostante.

Litologia: il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione risulta di natura limoso-argillosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza. Dati di bibliografia: $\gamma = 1.7 \div 1.9 \text{ t/m}^3$; $c_u = 1.5 \div 7 \text{ t/mq}$ (a breve termine); permeabilità ($10^{-5} \div 10^{-7} \text{ cm/sec}$).

Idrogeologia: la circolazione idrica sotterranea può verificarsi all'interno dei livelli ghiaiosi del fluviale che presentano un carattere lentiforme. La falda freatica risulta con direzione di flusso SW-NE in direzione dell'asta del T. Scrivia, presumibilmente con soggiacenza intorno a ca 13 m dal p.c..

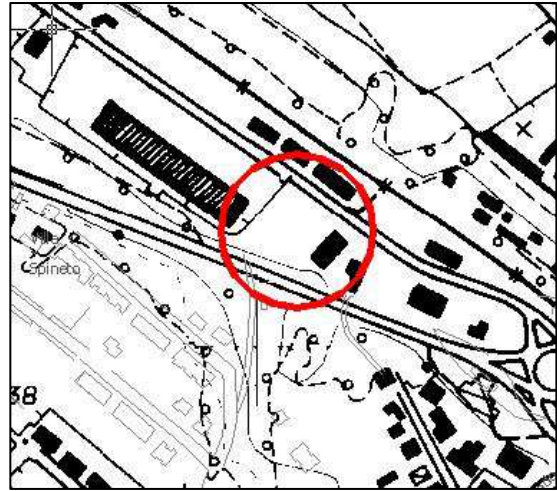
Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologico privo di situazioni di dissesto, le caratteristiche geolitologiche della formazione presente dotata di medio-basse proprietà geotecniche, la configurazione morfologica sommitale rispetto alla zona di scarpata, l'area in oggetto si presenta in condizioni di stabilità geotecnica. L'area risulta appartenere alla classe II e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, al limite della zona di scarpata, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze ed adeguandola alla nuova sistemazione del sito;
- fascia di rispetto dal ciglio di terrazzo di almeno 5 m;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 11/3/88, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 2.2 dell'Allegato 4 e punto 3.2.3 dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 11/3/88 sia ai sensi della normativa sismica, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia.

SCHEMA NUOVA AREA EDIFICABILE C/n1/CC (rif. lettera f1 Variante Parziale n.8 2477 mq)



Accessibilità: dalla ex S.S. 35 bis dei Giovi.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: esclusione dal PEC "Metropolis/Mercatone Uno" della porzione d'area di mq. 2.477 a destinazione commerciale consente l'individuazione di tale lotto con la sigla C/n1/CC destinabile a nuova costruzione.

Vincolistica PAI posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Morfologia: si configura pianeggiante e risulta sopraelevata rispetto al piano della sede stradale della ex S.S. 35 dei Giovi di ca. 0.8 m. Allo stato attuale le acque superficiali vengono raccolte dai fossi esistenti al limite dell'area e convogliate nel fosso in coerenza alla S.P..

Litologia: il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione risulta di natura limoso-argillosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza. Dati di bibliografia: $\gamma=1.6\div 1.8 \text{ t/m}^3$; $c_u = 1\div 6 \text{ t/mq}$ (a breve termine); permeabilità primaria da medio-alta a bassa - molto bassa a seconda del litotipo prevalente ($10^{-5}=K=10^{-7} \text{ cm/sec}$ in media).

Idrogeologia: La circolazione idrica sotterranea può verificarsi all'interno dei livelli ghiaiosi del fluviale che presentano un carattere lentiforme. La falda freatica risulta con direzione di flusso SW-NE in direzione dell'asta del T. Scrivia, presumibilmente con soggiacenza intorno a ca $5\div 8 \text{ m}$ dal p.c.. Considerando il contesto geomorfologico dell'area appartenente alla spianata del terrazzo fluviale al piede della zona collinare interessata dal substrato pliocenico in facies marnosa, è possibile presumere la presenza di deflussi sotterranei alimentati anche dalla zona di versante.

Stabilità: l'area si presenta stabile allo stato naturale e gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologico privo di situazioni di dissesto, le caratteristiche geolitologiche della formazione presente dotata di medio-basse proprietà geotecniche, la configurazione morfologica pianeggiante, l'area in oggetto si presenta in condizioni di stabilità

geotecnica. L'area risulta appartenere alla classe II e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto del D.M. 11/03/88.

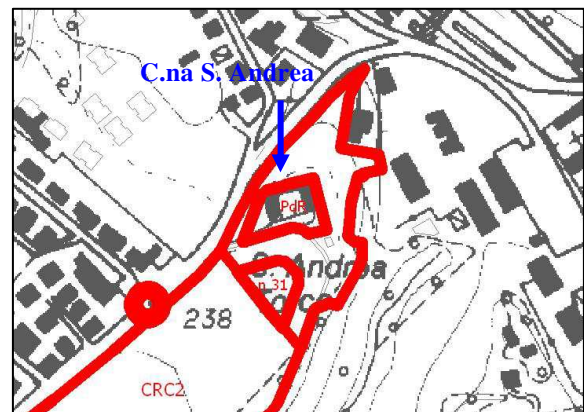
Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze ed adeguandola alla nuova sistemazione del sito;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 11/3/88, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 2.2 dell'Allegato 4 e punto 3.2.3 dell'Allegato 2 dell'OPCM 3274/03; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 11/3/88 sia ai sensi della normativa sismica, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia.

MODIFICA a) punto a) AMPLIAMENTO COMPARTO RESIDENZIALE CRB7 E INDIVIDUAZIONE DI AREE A VERDE PRIVATO



Vista da SSE



Estratto CTR (non in scala)



Ripresa aerea (da Visual)

Ubicazione-Accessibilità: località S. Andrea zona NNW abitato Serravalle, direttamente accessibili dalla Via Monterotondo in coerenza W.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: modifica della destinazione d'uso da agricola a residenziale (ampliamento comparto CRB7) con il recupero a fini residenziali della Cascina a corte Sant'Andrea tramite PDR e la previsione di un nuovo lotto edificabile n. 31 con verde privato;

Classazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, le aree in oggetto risultano appartenere alla classe 1 di idoneità all'utilizzazione urbanistica (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e gli interventi sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/3/88).

Vincolistica Ambientale: ubicazione a ca. 100 m dal Rio San Rocco riportato nelle mappe catastali come acqua privata e pertanto ai sensi della Circ. 14/LAP/PET non normativamente soggetta all'applicazione dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904 (fascia di rispetto di 10 m).

PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: le aree si trovano in corrispondenza della spianata del terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale medio ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-sabbiosa e/o livelli sabbiosi (litotipi più grossolani incoerenti) con livelli argilloso-limosi e limo-sabbiosi (litotipi più fini pseudocoerenti e coerenti), con una pedogenesi mediamente evoluta (suoli limoso-argillosi). Localmente tali depositi presentano un carattere prevalentemente fine di tipo limoso-sabbioso con spessore modesti ridotti a pochi metri.

Litologia/Stratigrafia: argille fortemente alterate/limi sabbioso-argillosi e ghiaie sabbioso-argillose/sabbie.

Il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione, risulta di natura limoso-argillosa e limoso-sabbiosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza.

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

litotipi coerenti: $\sigma = 1.7 \div 1.9$ t/mc $c_u = 15 \div 60$ t/mq $\phi = 0^\circ$

litotipi incoerenti: $\sigma = 1.9 \div 2.2$ t/mc $c = 0$ $\phi = 27^\circ \div 35^\circ$.

Al di sotto della copertura alluvionale si presume la presenza del substrato entro 2÷4 m in media dall'attuale p.c.: substrato marnoso appartenente alla formazione delle Marne di S. Agata. Dal punto di vista geomeccanico gli elaborati dell'A.V. caratterizzano la formazione come associazioni di marne e peliti in alternanze di spessore decimetrico-metrico con una coesione compresa nell'intervallo 0.2÷0.5 Mpa ed angolo di attrito compreso nell'intervallo 25°÷31°.

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, lo spessore del livello fine superficiale, le puntuali caratteristiche geotecniche, la profondità del substrato, l'eventuale livello di circolazione idrica, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia progettuale delle opere previste.

Aspetti sismici: E-ST1.2: le aree, pur pianeggianti, appartengono ad un contesto collinare a cui è attribuibile in linea di massima, un fattore di amplificazione topografica ST=1.2. Con riferimento alle categorie del D.M. 14/01/2008, il terreno costituente i siti in esame può essere attribuito indicativamente in categoria E di suolo di fondazione, con fattore di amplificazione stratigrafica da calcolarsi in base alla tabella 3.2.V del D.M. 14/01/2008.

Geoidrologia: con riferimento alle caratteristiche litologiche del terreno superficiale, si considera il sito appartenere alla classe con permeabilità bassa $10^{-4} \div 10^{-6}$ m/sec. Considerando la locale

stratigrafia, sia in termini di spessori che di litologia, è presumibile che la circolazione idrica sia limitata al contatto con il substrato o nei livelli grossolani (ghiaioso-sabbiosi) permeabili, se presenti.

Acclività: l'area si presenta pseudopianeggiante in classe I di acclività, pari alla pendenza $0\div 6^\circ$.

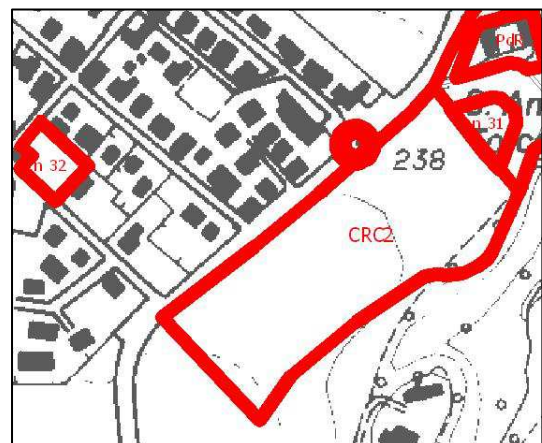
Geomorfologia: l'area si configura come una zona di spianata ed appartiene ad un contesto collinare stabile e con un sistema di regimazione delle acque superficiali scarsamente diffuso; gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologico-geolitologico l'area è stata attribuita alla classe II di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto della normativa vigente.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

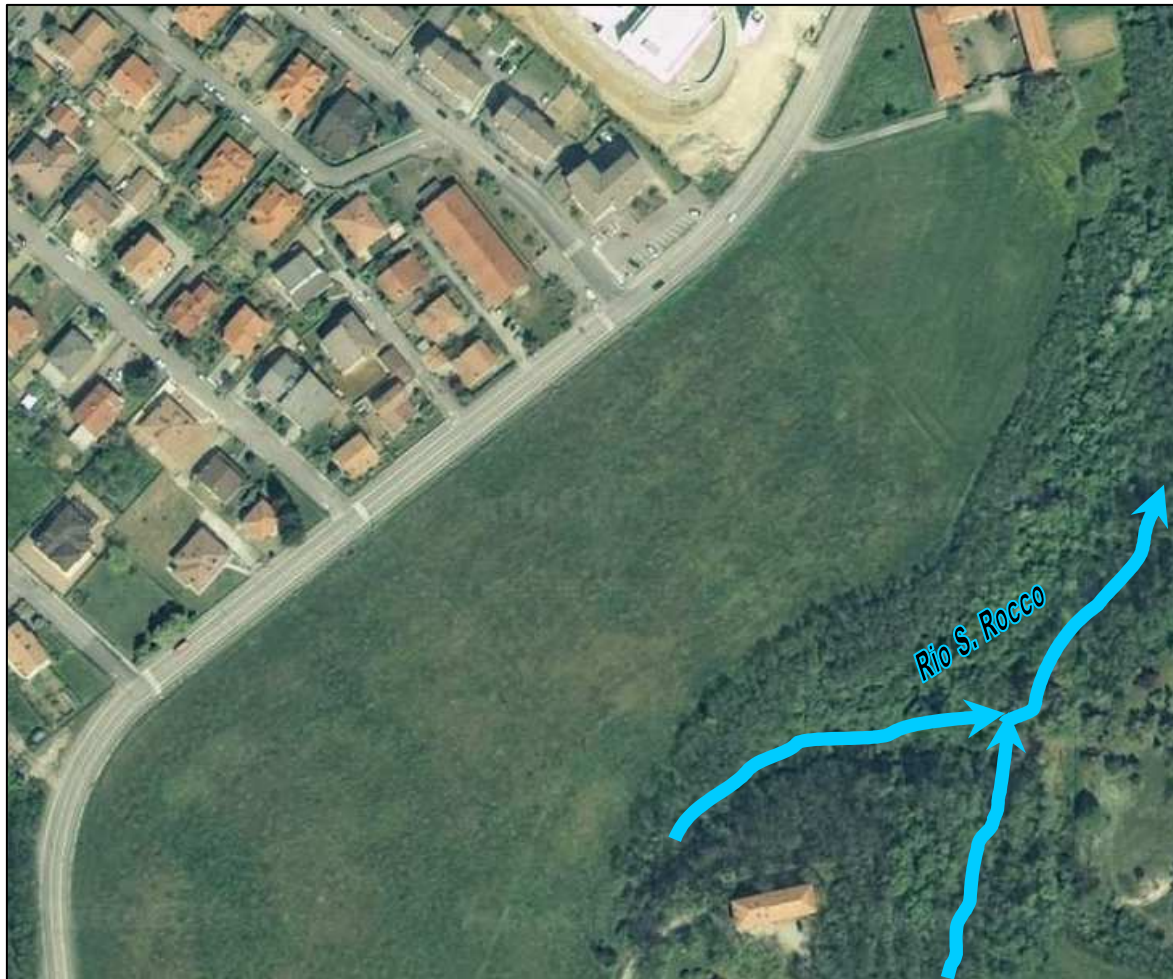
- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze e provvedendo al miglioramento con completamento ed adeguamento di fossi di canalizzazione superficiale in relazione alla nuova sistemazione del sito;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.

MODIFICA a) punto a) INDIVIDUAZIONE DI AREA EDIFICABILE CRC2 (SUE14BIS) E CORRELATE INDIVIDUAZIONI DI AREE PER STANDARD URBANISTICI E VIABILITÀ IN PROGETTO



Vista da NNW

Estratto CTR (non in scala)



Ripresa aerea (da Visual)

Ubicazione-Accessibilità: località S. Andrea zona NNW abitato Serravalle, direttamente accessibili dalla Via Monterotondo in coerenza W.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: modifica della destinazione d'uso da agricola a residenziale con individuazione di comparto residenziale di nuovo impianto CRC2 che prevede nuova area edificabile SUE14bis.

Classazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, le aree in oggetto risultano appartenere alla classe 1 di idoneità all'utilizzazione urbanistica (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e gli interventi sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/3/88).

Vincolistica Ambientale: ubicazione ad almeno ca. 100 m dal Rio San Rocco riportato nelle mappe catastali come acqua privata e pertanto ai sensi della Circ. 14/LAP/PET non normativamente soggetta all'applicazione dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/1904 (fascia di rispetto di 10 m).

PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: le aree si trovano in corrispondenza della spianata del terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale medio ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-sabbiosa e/o livelli sabbiosi (litotipi più grossolani incoerenti) con livelli argilloso-limosi e limo-sabbiosi (litotipi più fini pseudocoerenti e coerenti), con una pedogenesi mediamente evoluta (suoli limoso-argillosi). Localmente tali depositi presentano un carattere prevalentemente fine di tipo limoso-sabbioso con spessore modesti ridotti a pochi metri.

Litologia/Stratigrafia: argille fortemente alterate/limi sabbioso-argillosi e ghiaie sabbioso-argillose/sabbie.

Il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione, risulta di natura limoso-argillosa e limoso-sabbiosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza.

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

litotipi coerenti: $\sigma = 1.7 \div 1.9$ t/mc $c_u = 15 \div 60$ t/mq $\phi = 0^\circ$

litotipi incoerenti: $\sigma = 1.9 \div 2.2$ t/mc $c = 0$ $\phi = 27^\circ \div 35^\circ$.

Al di sotto della copertura alluvionale si presume la presenza del substrato entro 2÷4 m in media dall'attuale p.c.: substrato marnoso appartenente alla formazione delle Marne di S. Agata. Dal punto di vista geomeccanico gli elaborati dell'A.V. caratterizzano la formazione come associazioni di marne e peliti in alternanze di spessore decimetrico-metrico con una coesione compresa nell'intervallo 0.2÷0.5 Mpa ed angolo di attrito compreso nell'intervallo 25°÷31°.

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, lo spessore del livello fine superficiale, le puntuali caratteristiche geotecniche, la profondità del substrato, l'eventuale livello di circolazione idrica, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia progettuale delle opere previste.

Aspetti sismici: E-ST1.2: le aree, pur pianeggianti, appartengono ad un contesto collinare a cui è attribuibile in linea di massima, un fattore di amplificazione topografica ST=1.2. Con riferimento alle categorie del D.M. 14/01/2008, il terreno costituente i siti in esame può essere attribuito indicativamente in categoria E di suolo di fondazione, con fattore di amplificazione stratigrafica da calcolarsi in base alla tabella 3.2.V del D.M. 14/01/2008.

Geoidrologia: con riferimento alle caratteristiche litologiche del terreno superficiale, si considera il sito appartenere alla classe con permeabilità bassa $10^{-4} \div 10^{-6}$ m/sec. Considerando la locale stratigrafia, sia in termini di spessori che di litologia, è presumibile che la circolazione idrica sia limitata al contatto con il substrato o nei livelli grossolani (ghiaioso-sabbiosi) permeabili, se presenti.

Acclività: l'area si presenta pseudopianeggiante in classe I di acclività, pari alla pendenza 0÷6°.

Geomorfologia: l'area si configura come una zona di spianata ed appartiene ad un contesto collinare stabile e con un sistema di regimazione delle acque superficiali scarsamente diffuso; gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologico-geolitologico l'area è stata attribuita alla classe II di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto della normativa vigente.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze e provvedendo al miglioramento con completamento ed adeguamento di fossi di canalizzazione superficiale in relazione alla nuova sistemazione del sito;

- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.

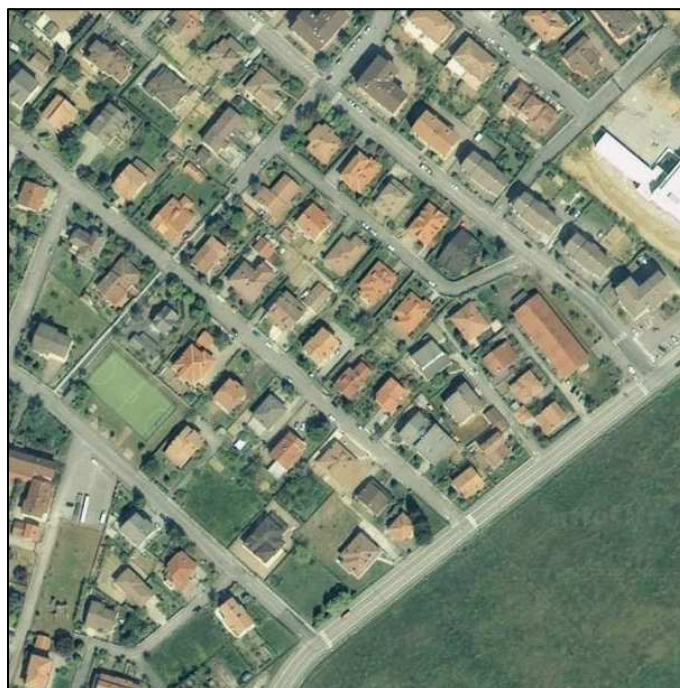
MODIFICHE a) e b) PUNTI a)-b) ELIMINAZIONE DI STANDARD A VERDE PUBBLICO IN LOCALITÀ CÀ DEL SOLE CON CONSEGUENTE INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO RESIDENZIALE N. 32 E RICONOSCIMENTO DI UNA PICCOLA AREA A PERTINENZA STRADALE



Vista da WNW



Estratto CTR (non in scala)



Ripresa aerea (da Visual)

Ubicazione-Accessibilità: località Cà del Sole zona NNW abitato Serravalle, accessibile da Via Rossini collegata direttamente alla Via Monterotondo.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: eliminazione di standard a verde pubblico con conseguente individuazione del lotto residenziale n. 32 e riconoscimento di una piccola area a pertinenza stradale.

Classazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, l'area in oggetto risulta appartenere alla classe 1 di idoneità all'utilizzazione urbanistica (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e gli interventi sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/3/88).

Vincolistica Ambientale: non presente.

PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: le aree si trovano in corrispondenza della spianata del terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale medio ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-sabbiosa e/o livelli sabbiosi (litotipi più grossolani incoerenti) con livelli argilloso-limosi e limo-sabbiosi (litotipi più fini pseudocoerenti e coerenti), con una pedogenesi mediamente evoluta (suoli limoso-argillosi). Localmente tali depositi presentano un carattere prevalentemente fine di tipo limoso-sabbioso con spessore modesti dell'ordine metrico.

Litologia/Stratigrafia: argille fortemente alterate/limi sabbioso-argillosi e ghiaie sabbioso-argillose/sabbie.

Il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione, risulta di natura limoso-argillosa e limoso-sabbiosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza.

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

litotipi coerenti: $\sigma = 1.7 \div 1.9$ t/mc $c_u = 15 \div 60$ t/mq $\phi = 0^\circ$

litotipi incoerenti: $\sigma = 1.9 \div 2.2$ t/mc $c = 0$ $\phi = 27^\circ \div 35^\circ$.

Al di sotto della copertura alluvionale si ipotizza la presenza del substrato marnoso appartenente alla formazione delle Marne di S. Agata, presumibilmente entro 10 m in media dall'attuale p.c.. Dal punto di vista geomeccanico gli elaborati dell'A.V. caratterizzano la formazione come associazioni di marne e peliti in alternanze di spessore decimetrico-metrico con una coesione compresa nell'intervallo 0.2 ÷ 0.5 Mpa ed angolo di attrito compreso nell'intervallo 25° ÷ 31°.

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, lo spessore del livello fine superficiale, le puntuali caratteristiche geotecniche, la profondità del substrato, l'eventuale livello di circolazione idrica, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia progettuale delle opere previste.

Aspetti sismici: E-ST1.2: le aree, pur pianeggianti, appartengono ad un contesto collinare a cui è attribuibile in linea di massima, un fattore di amplificazione topografica ST=1.2. Con riferimento alle categorie del D.M. 14/01/2008, il terreno costituente i siti in esame può essere attribuito

indicativamente in categoria E di suolo di fondazione, con fattore di amplificazione stratigrafica da calcolarsi in base alla tabella 3.2.V del D.M. 14/01/2008.

Geoidrologia: con riferimento alle caratteristiche litologiche del terreno superficiale, si considera il sito appartenere alla classe con permeabilità bassa $10^{-4} \div 10^{-6}$ m/sec. Considerando la locale stratigrafia, sia in termini di spessori che di litologia, è presumibile che la circolazione idrica sia limitata al contatto con il substrato o nei livelli grossolani (ghiaioso-sabbiosi) permeabili, se presenti.

Acclività: l'area si presenta pseudopianeggiante in classe I di acclività, pari alla pendenza $0 \div 6^\circ$.

Geomorfologia: l'area si configura come una zona di spianata ed appartiene ad un contesto collinare stabile e con un sistema di regimazione delle acque superficiali scarsamente diffuso; gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologico-geolitologico l'area è stata attribuita alla classe II di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto della normativa vigente.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche dell'area, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze e provvedendo al miglioramento con completamento ed adeguamento di fossi di canalizzazione superficiale in relazione alla nuova sistemazione del sito;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M. 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.

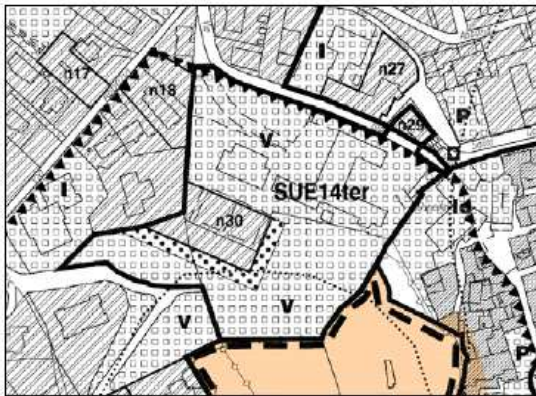
SUE 14 TER DI INIZIATIVA PUBBLICA (V.P. n. 14)



SUE14ter - Vista da W



Lotto n. 30 nell'ambito del SUE 14 ter - Vista da SW



Estratto su base catastale (non in scala)



Ripresa aerea (da Visual)

Ubicazione-Accessibilità: località zona SE abitato Serravalle, direttamente accessibile da Via Giani alla coerenza N. L'area SUE 14 ter si colloca a ridosso della parte urbanizzata ed occupa prevalentemente la zona del complesso dell'ex scuole elementari; il lotto indicato con il n. 30 è stato individuato in corrispondenza della zona cortilizia attualmente costituita da campo da basket e di parte del versante a monte la struttura di contenimento esistente; la restante parte del SUE 14 ter corrisponde a zona boscata di versante adibita a parco pubblico didattico.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: la variante comporta la traslazione del lotto n. 30 nell'ambito del SUE 14 ter relativo alla riqualificazione dell'ambito ex scuole elementari e la modifica del perimetro del SUE includendo in esso anche il retrostante parco pubblico didattico .

Classazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, l'area SUE 14 ter risulta parzialmente in classe 1, prevalentemente in classe 2 (porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere, agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/3/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante) e parzialmente in classe 3. Il lotto 30 ricade in classe 2.

Vincolistica Ambientale: l'area ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R .45/89.

PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib.

C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: l'area appartiene alla Formazione delle Arenarie di Serravalle. Tale formazione risulta in genere costituita da arenarie, sabbie e conglomerati, marne sabbiose interessate da coltre di copertura limosabbiosa di spessore da qualche metro a oltre 10 m.

Litologia/Stratigrafia: localmente si individua un substrato arenaceo-marnoso interessato da una copertura

eluvio-colluviale di natura limo-sabbiosa di potenza di ca. 8÷11 m di spessore dal p.c. e decrescente verso monte dove può essere ridotta all'ordine del metro o inferiore.

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

litotipi coltre a prevalente componente coerenti: $\gamma=1.5\div 1.8$ t/mc $c_u=15\div 70$ t/mq $\varphi=0^\circ$

litotipi coltre a prevalente componente incoerente: $\gamma=1.6\div 1.8$ t/mc $c_u=0$ $\varphi=32^\circ\div 35^\circ$.

litotipo substrato arenaceo-marnoso: $\gamma = 2.1\div 2.2$ t/mc $c = 14\div 34$ t/mq $\varphi = 29^\circ\div 35^\circ$

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, lo spessore della coltre superficiale, le puntuali caratteristiche geotecniche, la profondità del substrato, l'eventuale livello di circolazione idrica, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia progettuale delle opere previste.

Aspetti sismici: E-ST1.2: le aree appartengono ad un contesto collinare a cui è attribuibile in linea di massima, un fattore di amplificazione topografica $ST=1.2$. Con riferimento alle categorie del D.M. 14/01/2008, il terreno costituente i siti in esame può essere attribuito indicativamente in categoria E di suolo di fondazione, come definita al p.to 3.2.2 del D.M. 14/01/08: " Terreni dei sottosuoli C e D per spessori non superiori a 20 m posti sul substrato di riferimento (con $V_s > 800$ m/s)", dove il fattore di amplificazione stratigrafica risulta $1 \leq SS \leq 1.6$.

Geoidrologia: la permeabilità principalmente primaria in generale non si discosta da valori medi e mediobassi $k=10^{-5} \geq k \geq 10^{-7}$ m/s). Nei livelli più arenacei, alla permeabilità primaria può associarsi una permeabilità secondaria per fratturazione con valori medio-alti. Le manifestazioni idriche si evidenziano più che altro come stillicidi. Localmente la circolazione idrica sotterranea può avvenire sia attraverso i livelli a prevalente frazione sabbiosa della copertura, sia in corrispondenza del contatto coltre-substrato.

Acclività: l'area appartiene a contesto di versante parzialmente in classe III di acclività (pari alla pendenza $11^\circ\div 22^\circ$) e parzialmente in classe IV (pari alla pendenza $22^\circ\div 30^\circ$) e V (pari alla pendenza $>30^\circ$).

Geomorfologia: l'area appartiene al settore di versante che dal Colle del Castello degrada verso la parte pianeggiante dell'abitato di Serravalle. Si trova nell'ambito di un contesto urbanizzato attraverso interventi di taglio che hanno creato una gradonatura sostenuta da diverse strutture di contenimento e per cui le acque intercettate dalle superfici impermeabili, sono prevalentemente convogliate nelle reti antropiche di smaltimento. Nell'ambito dell'area SUE 14 ter, in corrispondenza del complesso delle ex scuole elementari, si individuano, oltre ai fabbricati e alla viabilità interna, il parco pubblico didattico in corrispondenza delle aree boscate del settore di versante a monte; si riscontra la presenza di opere di contenimento realizzate per l'esecuzione di scavi di sbancamento funzionali alle costruzioni e agli spazi a servizio delle strutture scolastiche. L'assetto geomorfologico del sito dove risulta ubicato il fabbricato ex scuole elementari non presenta segni di instabilità geomorfologica né attuale, né pregressa. La zona di monte del SUE 14 ter in corrispondenza del parco pubblico è stata interessata da recenti interventi di ingegneria naturalistica (canalizzazione superficiale) effettuati dalla Regione Piemonte al fine di consentire la regimazione delle acque superficiali di ruscellamento e limitare gli effetti di erosione e di dilavamento del versante (applicazione geostuoie). Il rilevamento di dettaglio non ha messo in

evidenza fenomeni di dissesto o problematiche geomorfologiche legate a processi erosivi e/o di dilavamento.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologicogeolitologico all'area è stata attribuita prevalentemente la classe II di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto della normativa vigente. Alla parte di area SUE 14 ter corrispondente al settore di versante con acclività classi IV-V è stata attribuita la classe III di pericolosità geomorfologica.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche del sito, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto dell'esistente sistema di smaltimento nel contesto urbanizzato;
- ammettere, anche applicando tecniche di ingegneria naturalistica, nella zona di monte del SUE, in particolare nella parte ricadente in classe III di pericolosità geomorfologica, interventi di sistemazione idrogeologica e/o di consolidamento con riprofilatura - gradonatura del versante oltre che di canalizzazione delle acque superficiali; tali interventi andranno finalizzati a migliorare le condizioni di equilibrio di tale settore di versante;
- in relazione agli interventi di sbancamento che potranno essere previsti per il lotto n. 30 effettuare opere di drenaggio a tergo delle strutture di contenimento;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità di esecuzione degli interventi e le soluzioni tecniche più idonee, in relazione ai risultati delle indagini per la caratterizzazione sito specifica sotto l'aspetto geologico, geotecnico ed idrogeologico. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.

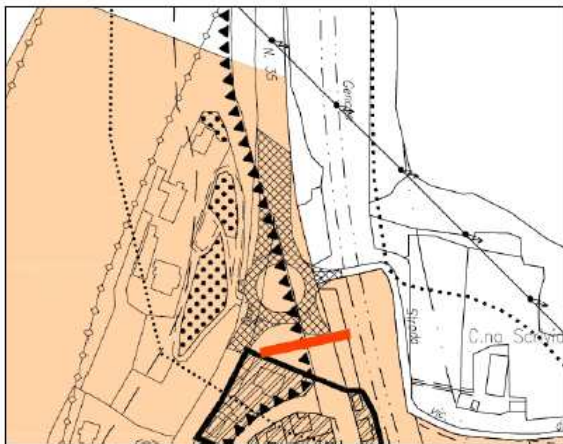
INDIVIDUAZIONE NUOVA ROTATORIA S.P. 35 dei Giovi (V.P. n. 14)



Vista da NNE



Vista da SSW



Estratto su base catastale (non in scala)



Ripresa aerea (da Visual)

Ubicazione-Accessibilità: località Libarna zona S abitato Serravalle, S.P. 35 dei Giovi. L'individuazione della nuova rotatoria è prevista in corrispondenza dell'incrocio con la S.P. 161 per Gavi.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: la rotatoria prevista in variante viene mantenuta nell'ambito della sede viaria esistente e pertanto non comporta variazioni.

Classazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, l'area risultano appartenere alla classe 1 di idoneità all'utilizzazione urbanistica (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche).

Vincolistica Ambientale: l'area non ricade in zona soggetta a vincoli.

PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: il sito appartiene alla Formazione del Fluviale recente, costituente il terrazzo fluviale pleistocenico del T. Scrivia, la cui radice si colloca localmente al piede degli affioramenti delle formazioni mioceniche del Bacino Terziario Piemontese. Si tratta di depositi caratterizzati da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-argillosa e livelli argilloso-limosi, con pedogenesi mediamente evoluta. Si tratta pertanto di alternanze rocce incoerenti e pseudocoerenti-coerenti. Localmente lo spessore dei depositi alluvionali al di sopra del substrato risulta piuttosto modesto per la posizione geomorfologica apicale del conoide del T. Scrivia dell'ordine da qualche metro ad un massimo di 15 m.

Litologia/Stratigrafia: localmente si individua una copertura con litotipi di natura limo-sabbiosa, limoargillosa in alternanza con litotipi grossolani. Al di sotto della copertura alluvionale si

ipotizza la presenza del substrato marnoso appartenente alla formazione delle Marne di Cessole, presumibilmente entro 15 m÷20 in media dall'attuale p.c..

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

Parametri geotecnici medi litotipi coerenti: $\gamma = 1.7 \div 1.9$ t/mc $c_u = 2 \div 7$ t/mq

Parametri geotecnici medi litotipi incoerenti: $\gamma = 1.9 \div 2.2$ t/mc $\varphi = 28^\circ \div 38^\circ$

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, le puntuali caratteristiche geotecniche, l'eventuale livello di circolazione idrica, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla tipologia progettuale delle opere previste.

Aspetti sismici: E-ST1.2: le aree appartengono ad un contesto collinare a cui è attribuibile in linea di massima, un fattore di amplificazione topografica $ST=1.2$. Con riferimento alle categorie del D.M. 14/01/2008, il terreno costituente i siti in esame può essere attribuito indicativamente in categoria E di suolo di fondazione, come definita al p.to 3.2.2 del D.M. 14/01/08: " Terreni dei sottosuoli C e D per spessori non superiori a 20 m posti sul substrato di riferimento (con $V_s > 800$ m/s)", dove il fattore di amplificazione stratigrafica risulta $1 \leq SS \leq 1.6$.

Geoidrologia: con riferimento alle caratteristiche litologiche del terreno superficiale, si considera il sito appartenere alla classe con permeabilità da medio-alta a bassa $10^{-3} \div 10^{-6}$ m/sec in funzione della litologia prevalente. Considerando la locale stratigrafia, sia in termini di spessori che di litologia, è presumibile che la circolazione idrica sia limitata al contatto con il substrato o nei livelli grossolani (ghiaioso-sabbiosi) permeabili, se presenti in comunicazione con la falda di subalveo del T. Scrivia.

Acclività: l'area si configura pianeggiante nell'ambito di un contesto collinare. E' stata attribuita la classe I-II di acclività.

Geomorfologia: il contesto geomorfologico è quello tipico di piana alluvionale anche se, configurandosi come ridotto lembo fluviale, l'area va ad inserirsi al piede della zona collinare acclive costituita dagli affioramenti del BTP e costituente la sponda orografica sinistra del T. Scrivia.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologicogeolitologico l'area è stata attribuita alla classe II di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto della normativa vigente.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche del sito, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

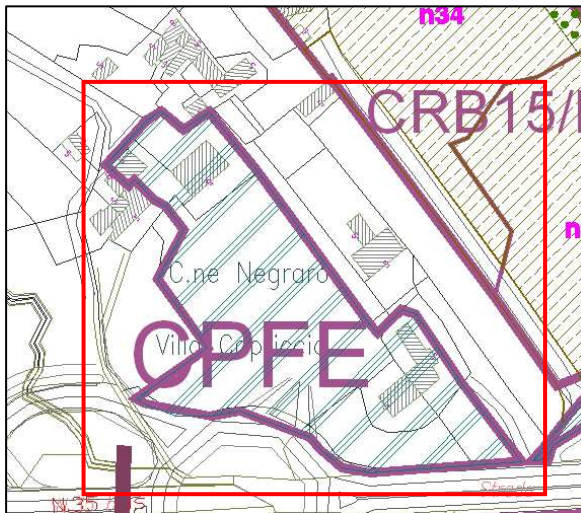
- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze, dell'esistente sistema di smaltimento e del contesto urbanizzato;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità tecnico-esecutive confacenti alle caratteristiche del terreno ed alla destinazione prevista. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.

Schede monografiche geologico – tecniche
VARIANTE PARZIALE n. 15

COMPARTO CPFE LOCALITA' NEGRARO-S.P. 35bis DEI GIOVI



Comparto CPFE - Vista angolo SE



Estratto su base catastale (non in scala)

Comparto CPFE - Vista angolo SE



Ripresa aerea (da Visual)

Ubicazione-Accessibilità: località Negraro zona NW abitato Serravalle, direttamente accessibile dalla S.P. 35bis dei Giovi in corrispondenza della rotonda Bartali alla coerenza S. L'area risulta urbanizzata e si colloca nell'ambito dei comparti commerciali sviluppatasi recentemente ai due lati della S.P..

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: la variante comporta la modifica da comparto CMS a CPFE ed un piccolo ampliamento sul lato E.

Classazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, l'area risulta in classe 1 (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e gli interventi sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/3/88).

Vincolistica Ambientale: l'area non ricade in zona soggetta a vincolo.

PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: l'area appartiene alla spianata del terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale medio ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-

sabbiosa e/o livelli sabbiosi (litotipi più grossolani incoerenti) con livelli argilloso-limosi e limo-sabbiosi (litotipi più fini pseudocoerenti e coerenti), con una pedogenesi mediamente evoluta (suoli limoso-argillosi). Localmente tali depositi presentano un carattere prevalentemente fine di tipo limoso-sabbioso con spessore modesti dell'ordine metrico.

Litologia/Stratigrafia: argille fortemente alterate/limi sabbioso-argillosi e ghiaie sabbioso-argillose/sabbie.

Il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione, risulta di natura limoso-argillosa e limoso-sabbiosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza.

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

litotipi coerenti: $\sigma = 1.7 \div 1.9$ t/mc $c_u = 15 \div 60$ t/mq $\phi = 0^\circ$

litotipi incoerenti: $\sigma = 1.9 \div 2.2$ t/mc $c = 0$ $\phi = 27^\circ \div 35^\circ$.

Al di sotto della copertura alluvionale si ipotizza la presenza del substrato marnoso appartenente alle formazioni mioceniche, presumibilmente entro 10 m in media dall'attuale p.c..

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, lo spessore del livello fine superficiale, le puntuali caratteristiche geotecniche, la profondità del substrato, l'eventuale livello di circolazione idrica, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia progettuale delle opere previste.

Aspetti sismici: area pianeggiante a cui è attribuibile in linea di massima, un fattore di amplificazione topografica $ST=1$. Con riferimento alle categorie del D.M. 14/01/2008, il terreno costituente il sito in esame può essere attribuito indicativamente alla categoria E di suolo di fondazione, con fattore di amplificazione stratigrafica da calcolarsi in base alla tabella 3.2.V del D.M. 14/01/2008.

Geoidrologia: con riferimento alle caratteristiche litologiche del terreno superficiale, si considera il sito appartenere alla classe con permeabilità bassa $10^{-4} \div 10^{-6}$ m/sec. Considerando la locale stratigrafia, sia in termini di spessori che di litologia, è presumibile che la circolazione idrica sia limitata al contatto con il substrato o nei livelli grossolani (ghiaioso-sabbiosi) permeabili, se presenti.

Acclività: l'area risulta in classe I di acclività pari alla pendenza $<6^\circ$.

Geomorfologia: l'area si configura come una zona di spianata ed appartiene ad un contesto collinare dove si evidenzia l'incisione del Rio Negraro che scorre a N del sito con direzione NNW-SSE e con un canale mediamente inciso, risultato storicamente in grado di contenere le piene. Il Rio Negraro funziona come ricettore principale per le acque di ruscellamento superficiale della zona che presenta un sistema di regimazione delle acque superficiali fortemente antropizzato; la morfologia pianeggiante della zona conferisce al sito condizioni di stabilità naturale. Gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologico-geolitologico l'area è stata attribuita alla classe II di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto della normativa vigente

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche del sito, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto dell'esistente sistema di smaltimento nel contesto urbanizzato;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità di esecuzione degli interventi e le soluzioni tecniche più

idonee, in relazione ai risultati delle indagini per la caratterizzazione sito specifica sotto l'aspetto geologico, geotecnico ed idrogeologico. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M. 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.

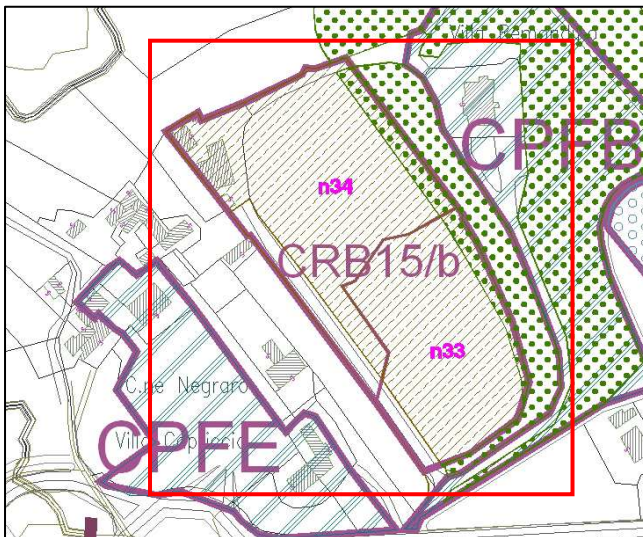
LOTTE 33 - 34 LOCALITA' NEGRARO-VILLA REMONDINA-S.P. 35bis DEI GIOVI



Lotti 33 e 34 - Vista angolo S



Lotti 33 e 34 - Vista angolo S



Estratto su base catastale (non in scala)



Ripresa aerea (da Visual)

Ubicazione-Accessibilità: località Villa Remondina-Rio Negraro zona NW abitato Serravalle, direttamente accessibile dalla S.P. 35bis dei Giovi in corrispondenza della rotonda Bartali. L'area appartiene ad un contesto urbanizzato sviluppatosi recentemente ai due lati della S.P..

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: la variante comporta l'individuazione di n. 2 lotti residenziali, attualmente con destinazione agricola.

Classazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, l'area risulta in classe 1 (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e gli interventi sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/3/88).

Vincolistica Ambientale: l'area non ricade in zona soggetta a vincolo.

PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: l'area appartiene alla spianata del terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale medio ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-sabbiosa

e/o livelli sabbiosi (litotipi più grossolani incoerenti) con livelli argilloso-limosi e limo-sabbiosi (litotipi più fini pseudocoerenti e coerenti), con una pedogenesi mediamente evoluta (suoli limoso-argillosi). Localmente tali depositi presentano un carattere prevalentemente fine di tipo limoso-sabbioso con spessore modesti dell'ordine metrico.

Litologia/Stratigrafia: argille fortemente alterate/limi sabbioso-argillosi e ghiaie sabbioso-argillose/sabbie.

Il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione, risulta di natura limoso-argillosa e limoso-sabbiosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza.

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

litotipi coerenti: $\sigma = 1.7 \div 1.9$ t/mc $c_u = 15 \div 60$ t/mq $\phi = 0^\circ$

litotipi incoerenti: $\sigma = 1.9 \div 2.2$ t/mc $c = 0$ $\phi = 27^\circ \div 35^\circ$.

Al di sotto della copertura alluvionale si ipotizza la presenza del substrato marnoso appartenente alle formazioni mioceniche, presumibilmente entro 10 m in media dall'attuale p.c..

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, lo spessore del livello fine superficiale, le puntuali caratteristiche geotecniche, la profondità del substrato, l'eventuale livello di circolazione idrica, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia progettuale delle opere previste.

Aspetti sismici: area pianeggiante a cui è attribuibile in linea di massima, un fattore di amplificazione topografica $ST=1$. Con riferimento alle categorie del D.M. 14/01/2008, il terreno costituente il sito in esame può essere attribuito indicativamente alla categoria E di suolo di fondazione, con fattore di amplificazione stratigrafica da calcolarsi in base alla tabella 3.2.V del D.M. 14/01/2008.

Geoidrologia: con riferimento alle caratteristiche litologiche del terreno superficiale, si considera il sito appartenere alla classe con permeabilità bassa $10^{-4} \div 10^{-6}$ m/sec. Considerando la locale stratigrafia, sia in termini di spessori che di litologia, è presumibile che la circolazione idrica sia limitata al contatto con il substrato o nei livelli grossolani (ghiaioso-sabbiosi) permeabili, se presenti.

Acclività: l'area risulta in classe I di acclività (pari alla pendenza $<6^\circ$).

Geomorfologia: l'area si configura come una zona di spianata ed appartiene ad un contesto collinare stabile e con un sistema di regimazione delle acque superficiali che vede come ricettore principale il Rio Negraro che scorre con direzione NNW-SSE a N dei siti e con un canale mediamente inciso risultato storicamente in grado di contenere le piene. Il sistema di regimazione delle acque superficiali risulta fortemente antropizzato dall'urbanizzazione esistente; la morfologia pianeggiante delle aree oggetto di studio conferisce ai siti condizioni di stabilità naturale. Gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

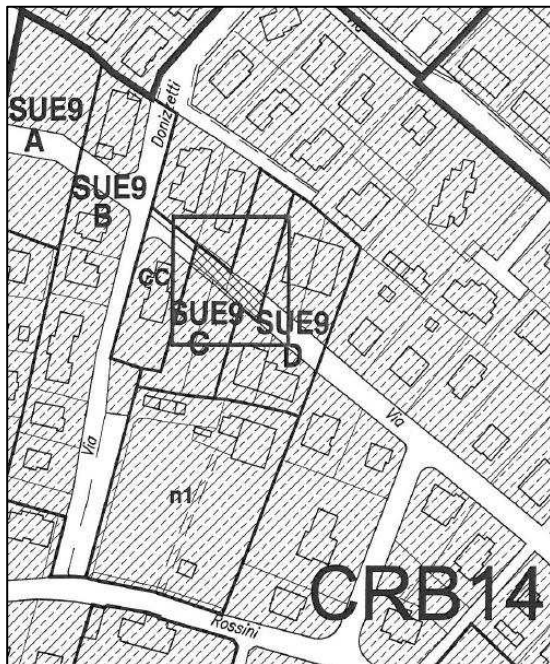
Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologico-geolitologico l'area è stata attribuita alla classe II di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto della normativa vigente

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche del sito, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto dell'esistente sistema di smaltimento nel contesto urbanizzato;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità di esecuzione degli interventi e le soluzioni tecniche più idonee, in relazione ai risultati delle indagini per la caratterizzazione sito specifica sotto

l'aspetto geologico, geotecnico ed idrogeologico. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M. 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.

INDIVIDUAZIONE NUOVA VIABILITA' VIA VERDI LOCALITA' CA' DEL SOLE



Estratto su base catastale (non in scala)



Ripresa aerea (da Visual)

Ubicazione-Accessibilità: località Cà del Sole zona NW abitato Serravalle, prosecuzione di Via Verdi. L'area appartiene al contesto urbanizzato di Cà del Sole.

Destinazione urbanistica attuale e previsione urbanistica: la variante individua un tratto di viabilità in progetto a completamento della Via Verdi nel Comparto CRB14.

Classazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, l'area risulta in classe 1 (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e gli interventi sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/3/88).

Vincolistica Ambientale: l'area non ricade in zona soggetta a vincolo.

PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: l'area appartiene alla spianata del terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale medio ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-sabbiosa e/o livelli sabbiosi (litotipi più grossolani incoerenti) con livelli argilloso-limosi e limo-sabbiosi (litotipi più fini pseudocoerenti e coerenti), con una pedogenesi mediamente evoluta (suoli limoso-argillosi). Localmente tali depositi presentano un carattere prevalentemente fine di tipo limoso-sabbioso con spessore modesti dell'ordine metrico.

Litologia/Stratigrafia: argille fortemente alterate/limi sabbioso-argillosi e ghiaie sabbioso-argillose/sabbie.

Il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione, risulta di natura limoso-argillosa e limoso-sabbiosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza.

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

litotipi coerenti: $\sigma = 1.7 \div 1.9 \text{ t/mc}$ $c_u = 15 \div 60 \text{ t/mq}$ $\phi = 0^\circ$

litotipi incoerenti: $\gamma = 1.9 \div 2.2 \text{ t/mc}$ $c = 0$ $\alpha = 27^\circ \div 35^\circ$.

Al di sotto della copertura alluvionale si ipotizza la presenza del substrato marnoso appartenente alle formazioni mioceniche, presumibilmente entro 10 m in media dall'attuale p.c..

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, lo spessore del livello fine superficiale, le puntuali caratteristiche geotecniche, la profondità del substrato, l'eventuale livello di circolazione idrica, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia progettuale delle opere previste.

Aspetti sismici: area pianeggiante a cui è attribuibile in linea di massima, un fattore di amplificazione topografica $ST=1$. Con riferimento alle categorie del D.M. 14/01/2008, il terreno costituente il sito in esame può essere attribuito indicativamente alla categoria E di suolo di fondazione, con fattore di amplificazione stratigrafica da calcolarsi in base alla tabella 3.2.V del D.M. 14/01/2008.

Geoidrologia: con riferimento alle caratteristiche litologiche del terreno superficiale, si considera il sito appartenere alla classe con permeabilità bassa $10^{-4} \div 10^{-6} \text{ m/sec}$. Considerando la locale stratigrafia, sia in termini di spessori che di litologia, è presumibile che la circolazione idrica sia limitata al contatto con il substrato o nei livelli grossolani (ghiaioso-sabbiosi) permeabili, se presenti.

Acclività: l'area risulta in classe I di acclività (pari alla pendenza $<6^\circ$).

Geomorfologia: l'area si configura come una zona di spianata ed appartiene ad un contesto collinare stabile e con un sistema di regimazione delle acque superficiali fortemente antropizzato dall'urbanizzazione esistente; la morfologia pianeggiante delle aree oggetto di studio conferisce ai siti condizioni di stabilità naturale.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologico-geolitologico l'area è stata attribuita alla classe II di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto della normativa vigente

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche del sito, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto dell'esistente sistema di smaltimento nel contesto urbanizzato;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità di esecuzione degli interventi e le soluzioni tecniche più idonee, in relazione ai risultati delle indagini per la caratterizzazione sito specifica sotto l'aspetto geologico, geotecnico ed idrogeologico. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M. 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltretutto le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.

Schede monografiche geologico – tecniche
VARIANTE PARZIALE n. 17

INDIVIDUAZIONE NUOVO RAMO TRASVERSALE DI COLLEGAMENTO FRA LA S.P. N. 35TER E LA S.P. N. 35BIS DEI GIOVI DI SERRAVALLE

Classificazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, l'area risulta in classe 1 (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e gli interventi sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/3/88).

Vincolistica: il tracciato non ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico. Risulta in posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08), non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: l'area appartiene alla spianata del terrazzo di deposizione alluvionale denominato Fluviale medio ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-sabbiosa e/o livelli sabbiosi (litotipi più grossolani incoerenti) con livelli argilloso-limosi e limo-sabbiosi (litotipi più fini pseudocoerenti e coerenti), con una pedogenesi mediamente evoluta (suoli limoso-argillosi). Localmente tali depositi presentano un carattere prevalentemente fine di tipo limoso-sabbioso con spessore modesti dell'ordine metrico.

Litologia/Stratigrafia: argille fortemente alterate/limi sabbioso-argillosi e ghiaie sabbioso-argillose/sabbie.

Il litotipo superficiale locale che può venir interessato dagli interventi di urbanizzazione, risulta di natura limoso-argillosa e limoso-sabbiosa con caratteristiche geotecniche di medio-bassa resistenza.

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

litotipi coerenti: $\phi = 1.7 \div 1.9$ t/mc $c_u = 15 \div 60$ t/mq $\alpha = 0^\circ$

litotipi incoerenti: $\phi = 1.9 \div 2.2$ t/mc $c = 0$ $\alpha = 27^\circ \div 35^\circ$.

Al di sotto della copertura alluvionale si ipotizza la presenza del substrato marnoso appartenente alle formazioni mioceniche, presumibilmente entro 10 m in media dall'attuale p.c..

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, lo spessore del livello fine superficiale, le puntuali caratteristiche geotecniche, la profondità del substrato, l'eventuale livello di circolazione idrica, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia progettuale delle opere previste.

Geomorfologia: la zona si configura attualmente pseudopiana (spianata terrazzo alluvionale del fluviale medio). Allo stato attuale le acque superficiali vengono raccolte dal reticolo idrografico minore costituito da fossi interdoderali a cielo aperto che localmente convogliano in direzione N-NW verso il piccolo impluvio (acque reticolo minore privato) in corrispondenza dei laghetti esistenti della Loc. Masseria Basandra in Comune di Novi Ligure. La morfologia pianeggiante della zona conferisce al sito condizioni di stabilità naturale; gli scavi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria

Geoidrologia: il sito si colloca in una zona di spartiacque; in particolare ad W del settore in esame si riscontra una direzione di deflusso SSE-NNW (gradiente idraulico medio 2%) mentre ad E si evidenzia una direzione del deflusso idrico SW-NE (gradiente idraulico medio 1.7%) secondo l'allineamento C.na Balotrina-V.la Maria, in direzione dell'asta del T. Scrivia con funzione locale di drenaggio. La soggiacenza media locale lungo il tracciato risulterebbe pertanto (profondità della superficie freatica dal piano campagna) variabile da ca. 5 m nella

parte sud a ca. 10 m nella parte nord del tracciato stradale considerando una quota indicativa di riferimento per la viabilità in progetto di ca. 225 sul l.m.m..

Acclività: l'area risulta in classe I di acclività compresa tra 0° e 5°

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: trovandosi il tracciato impostato sulla spianata del terrazzo del Fluviale medio, risulta in condizioni geomorfologiche non vincolanti sotto l'aspetto della stabilità ed in posizione non soggetta a rischio idraulico. L'attuale regolamentazione non risulta però completamente adeguata al sito e pertanto, anche in previsione della destinazione prevista, si attribuisce alla fascia interessata dal tracciato la classe IIa di pericolosità geomorfologica.

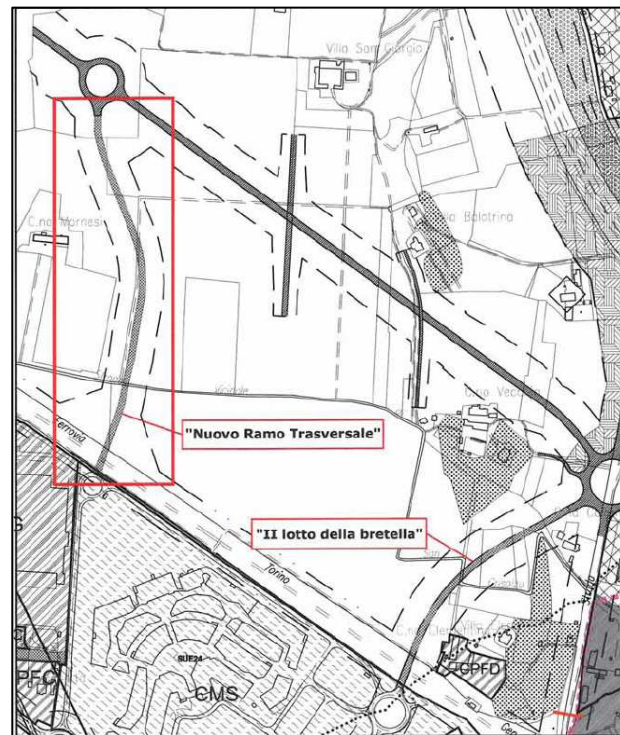
Prescrizioni generali: per la realizzazione di tale opera di pubblica utilità, a prescindere che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, si individua la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto delle naturali pendenze, dell'attuale regolamentazione operata dal reticolo idrografico minore esistente, adeguandola alla nuova sistemazione del sito;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità di esecuzione degli interventi e le soluzioni tecniche più idonee, in relazione ai risultati delle indagini per la caratterizzazione sito specifica sotto l'aspetto geologico, geotecnico ed idrogeologico. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT;

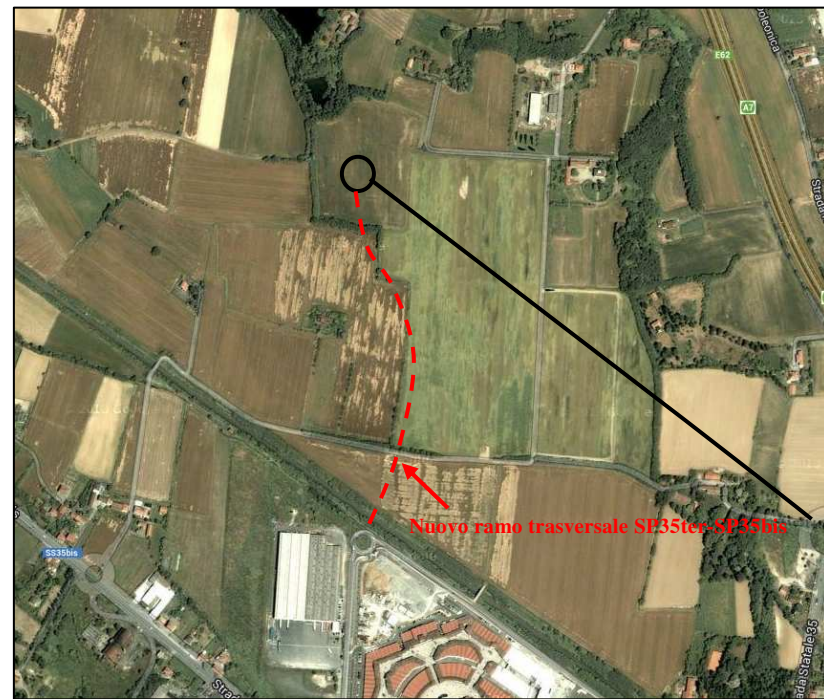
In questa sede non è possibile effettuare prescrizioni di dettaglio esecutive in quanto, solo a seguito delle indagini in sito ed in fase di progettazione esecutiva, potranno essere definite in dettaglio le modalità tecniche e le disposizioni esecutive.



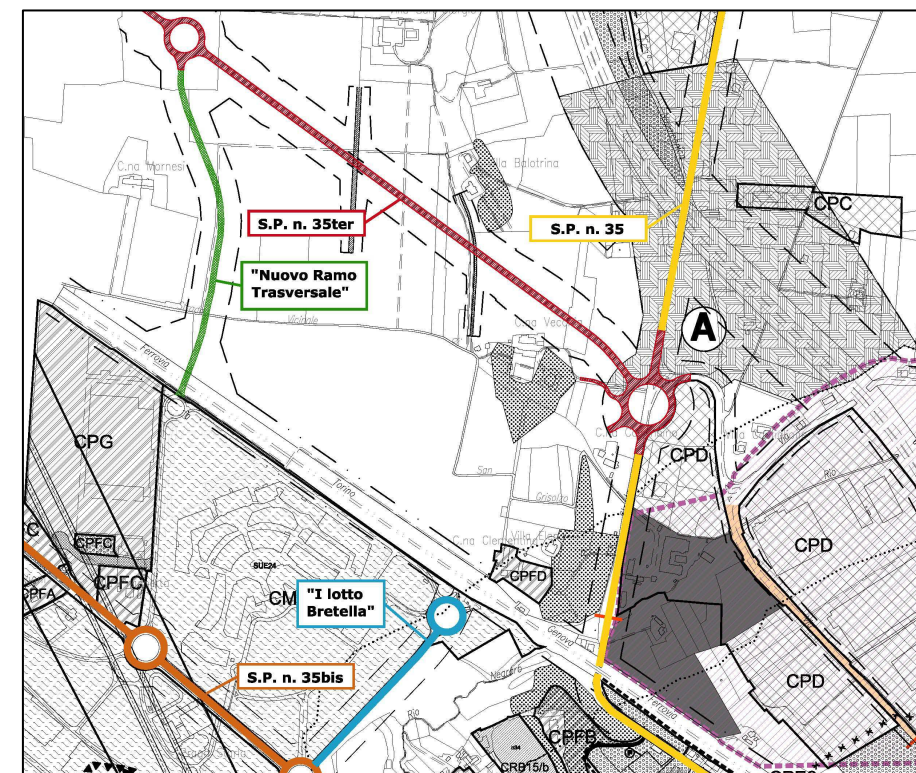
Vista da NE della zona interessata dal tracciato nuova viabilità 35TER



Progetto Preliminare (VP17)



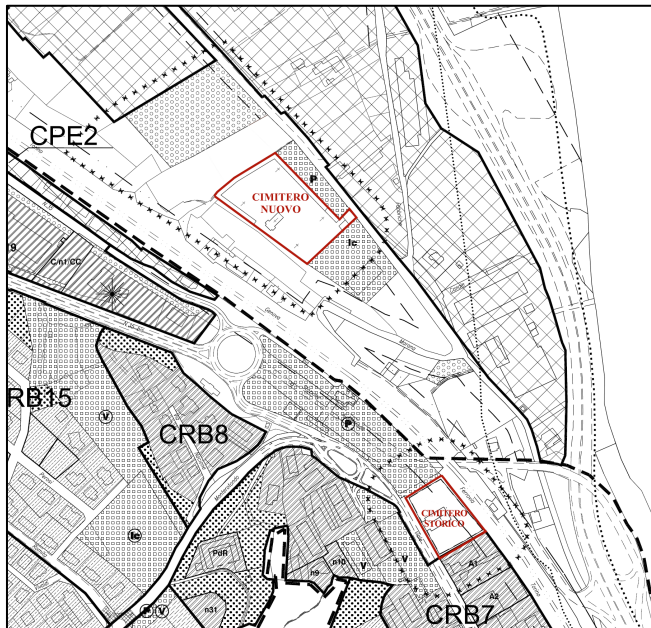
Ripresa aerea (da Google-maps -luglio 2013)



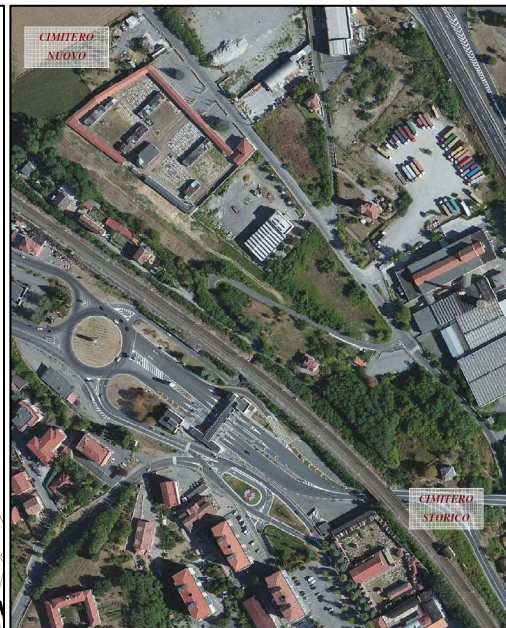
Progetto Definitivo VP17

Schede monografiche geologico – tecniche
VARIANTE PARZIALE n. 18

AMPLIAMENTO SITO CIMITERIALE E RELATIVO PARCHEGGIO



Estratto del PRGC vigente con individuazione dei due cimiteri (non in scala)



Ripresa aerea (da Googlemaps-consultazione 22/12/14)

Nella scheda sono state evidenziate le caratteristiche geomorfologiche, litologiche secondo l'aspetto geotecnico, la risposta sismica locale, le indagini geologico-geotecniche da effettuarsi in fase di progetto esecutivo e le prescrizioni legate alle problematiche geologiche locali per la fattibilità degli interventi, in relazione al tipo di destinazione d'uso. Per quanto riguarda l'aspetto geologico viene indicata la natura litologica, evidenziando i caratteri di particolare rilevanza geotecnica ai fini applicativi in quanto risulta più immediato capire l'eventuale problematica connessa alla fase esecutiva dell'intervento.

La scheda ha lo scopo di fornire un quadro sintetico e specifico di riferimento riportando tutte le prescrizioni ed indicazioni di massima ritenute necessarie in relazione alla destinazione urbanistica per l'edificabilità del sito.

Ubicazione-Accessibilità: località Via Gambarato a NNW dall'abitato di Serravalle, antistante alla zona industriale in sponda orografica sinistra del T. Scrivia. L'area risulta in adiacenza al sito cimiteriale comunale esistente denominato cimitero nuovo.

Classazione idoneità P.R.G.C. vigente: con riferimento alla Tavola 6 - Carta della Fattibilità Geologica a firma del Dott. Geol. Luigi Priano, l'area risulta in classe 1 (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e gli interventi sono consentiti nel rispetto del D.M. 11/3/88).

Vincolistica Ambientale: l'area non ricade in zona soggetta a vincolo.

PAI: posizione esterna alla fascia C (Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Delib. C.I. n. 8/08) e non soggetta a fenomeni di dissesto; non risultano applicabili le Norme di attuazione P.A.I.

Geologia: l'area appartiene alla spianata del terrazzo di deposizione alluvionale denominato Alluvioni antiche ed appartenente al complesso terrazzato del conoide del T. Scrivia. Tale formazione risulta in genere costituita da alternanze di livelli ghiaiosi a matrice limoso-sabbiosa e/o livelli sabbiosi (litotipi più grossolani incoerenti) con livelli argilloso-limosi e limo-sabbiosi (litotipi più fini pseudocoerenti e coerenti), con una pedogenesi poco evoluta (suoli limoso-argillosi). Localmente tali depositi presentano un carattere prevalentemente fine di tipo limoso-sabbioso con spessore modesti dell'ordine metrico.

Litologia/Stratigrafia: limi argillosi sabbiosi poco consistenti, ghiaie e ciottoli in matrice sabbioso-limosoargillosa.

Nell'ambito di questo studio a supporto della pianificazione, per i terreni costituenti l'area in oggetto, a prescindere dai locali riporti, si ritiene di poter far riferimento a valori compresi nei seguenti range bibliografici.

PARAMETRI GEOTECNICI MEDI (dati bibliografici):

litotipi coerenti: $c_u=10\div 50$ Kpa; $\varphi_u=20\div 25^\circ$, $\gamma=18\div 19$ KN/mc

litotipi incoerenti: $c_u=0$, $\varphi=25\div 30^\circ$, $\gamma=18\div 21$ KN/mc

In fase di progettazione a seguito di indagini geologiche-geotecniche puntuali ai sensi del D.M. 14/01/08 sarà possibile determinare, lo spessore del deposito alluvionale, le puntuali caratteristiche geotecniche, la profondità del substrato, lo specifico assetto idrogeologico, il valore della capacità portante del terreno in relazione alla quota d'imposta ed al tipo di fondazione più confacente alle caratteristiche del terreno ed alla tipologia progettuale delle opere previste.

Aspetti sismici: area pianeggiante a cui è attribuibile in linea di massima, un fattore di amplificazione topografica $ST=1$. Con riferimento alle categorie del D.M. 14/01/2008, il terreno costituente il sito in esame può essere attribuito indicativamente alla categoria E di suolo di fondazione, con fattore di amplificazione stratigrafica da calcolarsi in base alla tabella 3.2.V del D.M. 14/01/2008.

Geomorfologia: l'area si configura come una zona di spianata alluvionale ed appartiene ad un contesto pedecollinare compreso tra l'incisione, a NW, del Rio Negraro che scorre con direzione WSW-ENE e quella, a E, del Rio S. Rocco che scorre con direzione SSE-NNW. Il Rio Negraro funziona come ricettore principale per le acque di ruscellamento superficiale della zona e presenta un canale mediamente inciso. Nella zona antistante all'area cimiteriale, in coerenza alla Via Gambarato, si individua un fosso a cielo aperto che regima parzialmente le acque superficiali e si immette nel Rio Negraro in località Fabbricone. La morfologia pianeggiante della zona conferisce al sito condizioni di stabilità naturale. Gli eventuali scassi non comportano problemi di stabilità se non nelle pareti dello scavo, per cui si ritiene dotata di affidabilità edificatoria.

Geoidrologia: considerando la locale stratigrafia, sia in termini di spessori che di litologia, la circolazione idrica sotterranea si verifica all'interno dei livelli ghiaiosi del deposito alluvionale. La direzione di deflusso della falda freatica locale risulta SW-NE in direzione dell'asta fluviale del T. Scrivia che funge da elemento drenante. La soggiacenza locale, ricostruita sulla base di una campagna di misure del giugno 2006, risulta pari a ca. 2-3 m dal p.c.. Il sito risulta infatti compreso tra la l'isopieza dei 198 m sul l.m.m e quella dei 195 m sul l.m.m.. Considerando l'assetto idrogeologico del sito non si può escludere un'escursione che comporti un innalzamento della falda di almeno 1 m.

Acclività: l'area risulta in classe I di acclività pari alla pendenza $<6^\circ$.

Condizioni di pericolosità geomorfologica e classe d'idoneità: considerando il contesto geomorfologicogeoidrologico l'area è stata attribuita alla classe IIa di pericolosità geomorfologica e pertanto l'urbanizzazione nell'area è consentita nel rispetto della normativa vigente.

Prescrizioni generali per modalità esecutive d'intervento: considerando le caratteristiche geomorfologiche del sito, si individua, fermo restando che, in funzione della tipologia progettuale degli interventi, possono essere consigliati particolari accorgimenti tecnici e/o modalità esecutive ad hoc, la necessità di:

- attuare una corretta regimazione delle acque superficiali, tenendo conto dell'esistente sistema di smaltimento nel contesto urbanizzato e del contesto idrogeologico locale. In sede di progettazione esecutiva si dovrà valutare l'opportunità di effettuare drenaggi, in funzione anche della tipologia delle strutture previste;
- indagini geologico-geotecniche a corredo del progetto esecutivo, ai sensi del D.M. 14/01/08, al fine di determinare le modalità di esecuzione degli interventi e le soluzioni tecniche più idonee, in relazione ai risultati delle indagini per la caratterizzazione sito specifica sotto l'aspetto geologico, geotecnico ed idrogeologico. Tali indagini dovranno inoltre essere direzionate alla caratterizzazione ed alla classificazione del terreno secondo l'aspetto sismico ai sensi del D.M. 14/01/2008 capitolo 3.2 ed alla valutazione dell'azione sismica sul suolo di fondazione secondo i criteri di cui ai punti 3.2 e capitolo 6 del D.M 14/01/08; le indagini geognostiche in sito andranno sviluppate sia ai sensi del D.M. 14/01/08, tenendo conto delle specifiche tecniche/linee guida esistenti in materia. Andranno, pertanto, valutate, oltrechè le caratteristiche litostratigrafiche del terreno, le cosiddette VS30 che rappresentano la velocità media di propagazione, entro 30 m di profondità, delle onde di taglio. Queste possono essere determinate, ad esempio, con prospezioni sismiche di superficie (riflessione, rifrazione, vibrometria, microtremore, SASW), prove sismiche in foro [down-hole (DHT) e cross-hole (CHT)], e/o mediante correlazioni geotecniche con NSPT.

Schede monografiche geologico – tecniche
VARIANTE PARZIALE n. 19

CARATTERISTICHE AREA E INDICAZIONI

(modifica - b)

Localizzazione:

Serravalle Scrivia in Via Gambarotta nel settore est del concentrico.

Destinazione d'uso:

La variante oggetto della presente indagine prevede l'eliminazione del SUE 1 di tipo residenziale (parte del comparto residenziale consolidato e saturo di vecchio impianto CRB3) ed individuazione della stessa area quale standard urbanistico a verde e parcheggio di superficie pari a 17.040 mq.

Classe d'idoneità:

CLASSE IIa (C.P.G.R. n.7/LAP/96) della suddivisione operata sulla carta di sintesi.

Vincolo idrogeologico:

No

Geomorfologia:

Area collocata in sponda sinistra dello Scrivia, nel settore interno del terrazzo formato dalle alluvioni recenti, il settore di versante presenta morfologia da pianeggiante a debolmente acclive. In base ai rilievi eseguiti non è stata rilevata la presenza di fenomeni di dissesto di tipo gravitativo né l'area risulta interessata da fenomeni legati alla dinamica delle acque superficiali, in quanto risulta sopraelevata rispetto all'alveo dello Scrivia di circa dieci metri.

Geologia:

Depositi alluvionali, si è rilevata la presenza dei termini riferibili al *Fluviale recente*, si tratta di depositi eterogenei a prevalente granulometria grossolana per uno spessore di alcuni metri, superficialmente è presente una coltre di alterazione (eluvio-colluviale) di spessore mediamente non superiore ad alcuni decimetri. Il substrato è

costituito dalle alternanze arenaceo-marnoso-conglomeratiche riferibili alla formazione delle *Arenarie di Serravalle*.

Idroeologia:

Stante l'esiguità dello spessore dei materiali sciolti non è presente una falda freatica superficiale vera e propria, si possono però formare accumuli strettamente legati al regime meteorico stagionale all'interno della coltre alluvionale; in considerazione dei litotipi presenti, è poco frequente anche la presenza di falde profonde le quali, quando presenti, sono connesse a zone di fatturazione del substrato per la presenza di lineamenti strutturali.

Classificazione sismica:

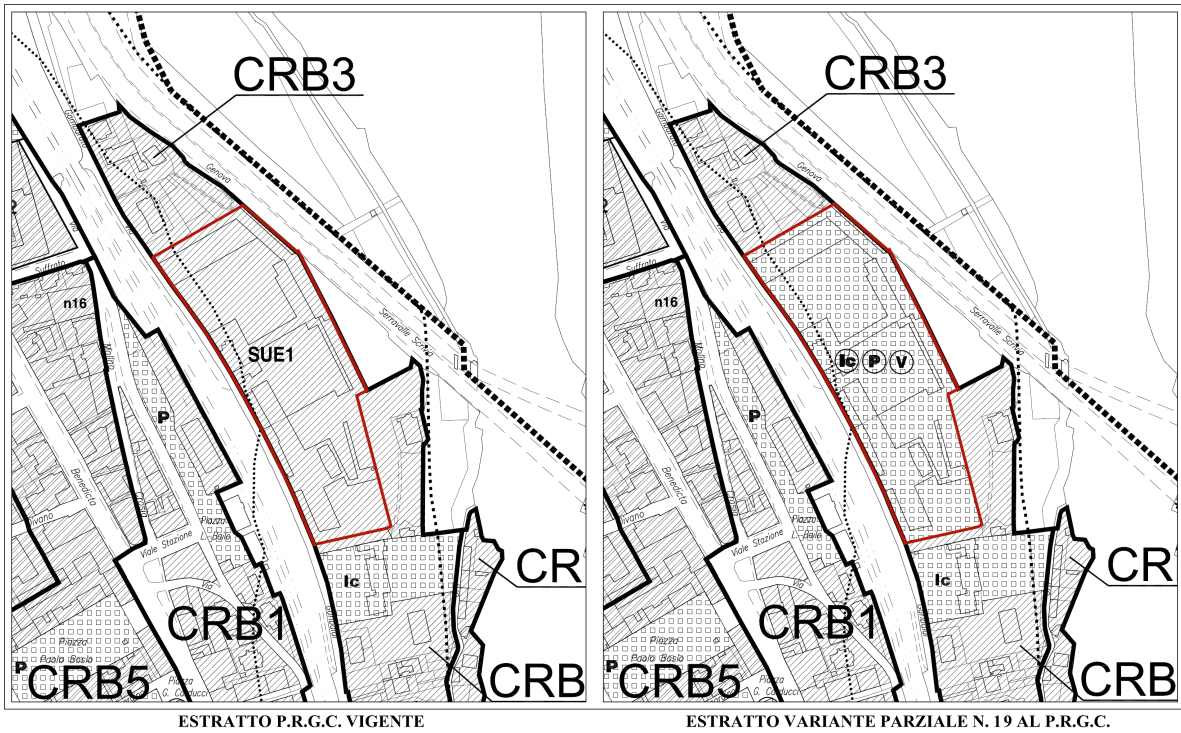
Zona 3 (D.G.R. n. 11-13058 del 19 Gennaio 2010)

L'area risulta compresa nella zona T1 (pianeggiante) della classificazione topografica secondo quanto indicato dalle NTC 2008.

Indicazioni:

La progettazione tecnica per l'esecuzione delle opere dovrà essere supportata in sede esecutiva dagli adempimenti di cui al D.M. 14.01.2008 atti a verificare il modello geologico, i parametri geotecnici del terreno e definire gli aspetti fondazionali anche in relazione alla determinazione precisa dello spessore della coltre alluvionale. Dovrà essere valutata la stabilità di tutte le superfici di neoformazione relative alla messa in posa delle fondazioni e di eventuali opere di contenimento. Inoltre, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e dell'O.P.C.M. 3519/2006 dovrà essere caratterizzato il sito dal punto di vista sismico anche per mezzo di indagini specialistiche (es. valutazione della V_{s30} per mezzo di prove MASW). Particolare attenzione dovrà essere prestata ad una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale con formazione di fossi di scolo e canalizzazioni evitando dispersioni in prossimità delle fondazioni. Tali acque dovranno essere correttamente convogliate e smaltite, previa verifica della capacità di smaltimento della rete.

STRALCIO CARTOGRAFIA AREA OGGETTO DI VARIANTE



ELABORATO FOTOGRAFICO



Veduta aerea dell'area

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- CAPO I
- NORME DI CARATTERE GENERALE
- Art.1
- Finalità e applicazioni del P:R:G.C.
- Art.2
- Elaborati del P.R.G.C.
- Art.3
- Natura delle Norme di Attuazione
- CAPO II
- QUANTITA', INDICI E RAPPORTI CHE REGOLANO L'EDIFICAZIONE
- Art.4
- Terminologie urbanistiche ed edilizie
- Art.5
- Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, viabilità e accessibilità
- Art. 5 bis
- Aree destinate a servizi pubblici

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- CAPO I
- DISPOSIZIONI VARIE
- Art.6
- Strumenti di attuazione del P.R.G.C.
- Art.7
- Concessioni, denunce di inizio attività, autorizzazioni
- Art.8
- Condizioni per il rilascio delle concessioni edilizie

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

- CAPO I
- PRESCRIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL P.R.G.C.
- Art.9
- Norme relative alle fasce di rispetto ed ai vincoli insistenti nel territorio comunale

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

- CAPO I
- AZZONAMENTO
- Art.10
- Suddivisione del territorio comunale in comparti territoriali omogenei
- Art. 10bis
- Zone di Insediamento Commerciale

CAPO II	-	COMPARTI RESIDENZIALI
Art.11	-	Norme di carattere generale
Art.12	-	Comparto residenziale del vecchio nucleo (CRA)
Art.13	-	Comparti residenziali consolidati e saturi di vecchio impianto a capacità edificatoria esaurita (CRB1, CRB 2, CRB3, CRB4)
Art.14	-	Comparti residenziali saturi di impianto recente (CRB5, CRB6, CRB7, CRB8, CRB9, CRB10, CRB16)
Art.15	-	Comparto residenziale di completamento (CRB11)
Art.16	-	Comparto residenziale di completamento (CRB12)
Art.17	-	Comparto residenziale di completamento (CRB13)
Art.18	-	Comparto residenziale di completamento (CRB14 e CRB15)
Art.19	-	Comparto residenziale di nuovo impianto (CRC1)
CAPO III	-	COMPARTI PRODUTTIVI
Art.20	-	Norme di carattere generale
Art.21	-	Comparti produttivi di riordino e completamento e impianti industriali esistenti e confermati nella loro ubicazione (CPA, CPB, CPC, CPD, CPE2)
Art.22	-	Comparti produttivi di nuovo impianto (CPX, CPY, CPZ2)
Art.23	-	Impianti produttivi in contrasto di zona
Art.24	-	Sito di bonifica di Interesse Nazionale
CAPO IV	-	COMPARTI COMMERCIALI DI RIORDINO DI NUOVO IMPIANTO E COMMERCIALI MISTI
Art.25	-	Norme di carattere generale
Art.26	-	Comparto commerciale di riordino (CPE1)
Art.27	-	Comparto commerciale misto di completamento (CPF)
Art.28	-	Comparto commerciale di completamento (CPG))
Art.29	-	Soppresso
	-	
CAPO V		COMPARTI MISTI SPECIALI CMS
Art.30	-	Generalità
Art.31	-	Indici di fabbricabilità
Art.32	-	Destinazioni d'uso, quantità edificabili e tipi di intervento
Art.33	-	Standard urbanistici
Art.34	-	Viabilità e distanze da strade

- Art.35 - Caratteristiche degli edifici e norme di salvaguardia ambientale
- Art.36 - Caratteristiche delle convenzioni
- CAPO VI - COMPARTI AGRICOLI
- Art.37 - Comparti per attività agricole (CA)
- Art.38 - Comparto agricolo speciale (CAS1)

TITOLO V
DISPOSIZIONI FINALI

- CAPO I - AREE DI INTERESSE GENERALE
- Art.39 - Aree per servizi tecnologici
- Art.40 - Aree a verde privato
- Art.41 - Opere in aree contigue a strade provinciali e statali
- CAPO II - NORME FINALI E TRANSITORIE
- Art.42 - Pertinenze
- Art.43 - Norme finali e transitorie

SCHEDE DEI PIANI ESECUTIVI (USI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E COMMERCIALI)

SCHEDE MONOGRAFICHE GEOLOGICO – TECNICHE

Relative alle Varianti Parziali