



COMUNE DI ARQUATA SCRIVIA

VARIANTE PARZIALE n. 4/2020

ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i

al P.R.G.C. approvato D.G.R. n. 22-8181 del 11/02/2008

PROGETTO PRELIMINARE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TESTO INTEGRATO

Adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del __ / __ / ____

IL SINDACO
Dott. Alberto Basso

IL SEGRETARIO
Dott. Marco Visca

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Arch. Micaela Benvenuto

IL GEOLOGO
Dott. Geol. Elio Guerra

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Monica Ubaldeschi

COLLABORATRICE:
Paola Majorani

FEBBRAIO 2021
U_URB_000438_2020



Studio Tecnico Associato

15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70

Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA’

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

Art. 2 – Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

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

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

Art. 4 – Parametri e definizioni urbanistiche

TITOLO II – ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

CAPO I – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 5 – Modalità di attuazione del P.R.G.C.

CAPO II – MODALITA’ DI INTERVENTO EDILIZIO

Art. 6 – Titoli abilitativi all’esercizio dell’attività edilizia

Art. 7 – Indirizzi alla progettazione

Art. 8 – Zonizzazione acustica del territorio comunale

TITOLO III – PREVISIONI DI P.R.G.C.

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

Art. 9 – Prescrizione di carattere idrogeologico

Art. 10 – Norme relative ai vincoli e alle fasce di rispetto insistenti nel territorio comunale

Art. 11 – Aree destinate alla mobilità

Art. 12 – Aree destinate ai servizi pubblici (ai sensi art. 21, c.1, L.R. 56/77 e s.m.i.) e aree destinate ad impianti pubblici

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

CAPO I – AZZONAMENTO

Art. 13 – Zone territoriali omogenee

CAPO II – ZONE RESIDENZIALI

Art. 14 – Norme di carattere generale

Art. 15 – Aree di insediamento storico

Art. 16 – Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1

Art. 17 – Aree residenziali esistenti e di completamento B2

Art. 18 – Aree trasformabili da riqualificare con destinazione residenziale e attività compatibili – B3
“Ex- Juta”

Art. 19 – Aree residenziali di nuovo impianto - C

CAPO III- AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE: AREE PRODUTTIVE

Art. 20 – Norme di carattere generale

Art. 21 – Aree produttive di nuovo impianto – D1

Art. 22 – Aree produttive da mantenere, completare, riordinare – D2

Art. 23 – Aree produttive di riordino D2 con SUE vigenti

CAPO IV – AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE: AREE COMMERCIALI E AREE PER SERVIZI ASSISTENZIALI E TERAPEUTICI

Art. 24 – Norme di carattere generale

Art. 25 – Aree commerciali di riordino o di nuovo impianto – D3

Art. 26 – Eliminato

Art. 27– Norme di adeguamento alla disciplina del commercio

CAPO V - ZONE AGRICOLE

Art. 28 – Aree per attività agricole (E)

TITOLO V– DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I – AREE DI INTERESSE GENERALE E VINCOLATE

- Art. 29 – Aree per servizi tecnologici
- Art. 30 – Aree vincolate a verde privato
- Art. 31 – Opere in aree contigue a strade provinciali e statali
- Art. 32 – Aree per attività estrattive

CAPO II – NORME FINALI E TRANSITORIE

- Art. 33 – Pertinenze
- Art. 34 – Autorimesse
- Art. 35 – Localizzazione di impianti radioelettrici
- Art. 36 – Distributori di carburanti
- Art. 37 – Attuazione del Piano Territoriale Provinciale
- Art. 37 bis – Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale
- Art. 38 – Norme finali e transitorie

Schede dei Piani Esecutivi (attività residenziali e attività economiche).

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 01 - Finalità e applicazioni del Piano Regolatore Generale Comunale

PREMESSA: l'approvazione di qualunque strumento urbanistico (Varianti ai sensi della L.R. 56/77 e della nuova L.R. 1/2007, Varianti parziali, PEC, PIP, ecc.) dovrà essere sottoposta al parere vincolante del Comitato Tecnico Regionale ex art. 19 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. finchè non sarà prodotto un adeguato aggiornamento del RIR e quindi delle Norme attuative del P.R.G.C. qualora:

- gli strumenti urbanistici interessino porzioni territoriali ubicate nei pressi degli stabilimenti soggetti a D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. come da Registro regionale ex Legge regionale n. 32/1992 disponibile all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/registro.htm>;
- gli strumenti urbanistici riguardano porzioni di territorio con destinazioni d'uso afferenti agli elementi territoriali vulnerabili censiti nel servizio Aree di danno e territorio¹.

Gli elementi vulnerabili validi per l'analisi degli strumenti urbanistici, al fine di localizzare nuovi interventi sul territorio, sono quelli caricati e georiferiti sul servizio predisposto dalla Regione Piemonte in condivisione con il sistema pubblico Piemontese in condivisione con il sistema pubblico piemontese Aree di danno e territorio¹.

Per la determinazione delle categorie di compatibilità territoriale e quindi l'analisi degli strumenti urbanistici, è necessario tenere conto dei cerchi di danno e relativo inviluppo disponibili sul servizio Aree di danno e territorio¹. Si evidenzia che attualmente sul Servizio sono disponibili i cerchi di danno singoli o il loro inviluppo elaborato secondo i criteri della tabella 3b del D.M. 9 maggio 2001. Per un corretto utilizzo da parte del Comune in fase di predisposizione del RIR è necessario che tale tabella sia traslata ai criteri della tabella 3a. Inoltre i cerchi di danno individuati sulla Tavola 5 e nella relazione RIR per la Ditta SIGEMI si intendono parzialmente variati come da modifica introdotta dalla Regione in sede di approvazione finale della Variante 2003.

1) - Richiami legislativi

Il Piano regolatore generale comunale si applica in conformità alla legislazione urbanistica nazionale (L. 17/08/1942 n° 1150 e s.m.i., D.M. 01/04/1968 n° 1404, D.M. 02/04/1968 n° 1444, L. 28/10/1977 n° 10, L. 167/62, Codice della Strada e Decreto di Attuazione D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e s.m.i., D.P.R. 06/06/2001, n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002) e regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.) attualmente vigenti. Le modifiche alla legislazione urbanistica di carattere nazionale o regionale successive all'adozione della presente Variante non costituiranno variante allo strumento urbanistico generale.

¹ – Servizio dedicato ai Comuni ed accessibili attraverso il rilascio di un certificato digitale all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/sistinfo.htm>. I dati sono coerenti con il sistema regionale per le industrie a rischio di incidente rilevante (STAR) condiviso dal sistema pubblico connesso alla rete regionale della pubblica amministrazione (RUPAR)

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

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

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del titolo V, della L.R. 56/77 e s.m.i., deve essere compatibile con i disposti delle presenti N.T.d'A..

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

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

4) - *Finalità del P.R.G.C.*

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

5) - *Durata delle previsioni del P.R.G.C..*

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

6) - Dal momento che il Comune di ARQUATA SCRIVIA risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'Ordinanza 3274/2003, in ZONA 3, dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di Legge vigenti in materia di progettazione antisismica per la realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private (vedasi specifica normativa di cui alla medesima Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e di cui al D.M. 23/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni").

7) - Si intendono richiamati i contenuti della L.R. 28/05/2007, n. 13 "disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" (pubblicata sul B.U. n. 22 del 31/05/2007).

8) - Si richiamano inoltre le norme disposte dalla Legge 21/11/2000 n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi", con particolare riferimento ai contenuti dell'art. 10 in base al quale alle "...zone boscate e pascoli i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco..." non può

essere attribuita destinazione "...diversa da quella preesistente all'incendio per almeno 15 anni."

Art. 02 – Elaborati del piano regolatore generale comunale.

Relazione Illustrativa

Allegati tecnici A:

A1.1	Relazione di verifica idraulica Torrente Scrivia e Spinti	
A1.2	Relazione di verifica idraulica rii minori	
A2	Planimetria di verifica idraulica Torrente Scrivia	1:10.000
A2.1	Delimitazione fasce fluviali Torrente Scrivia (zona deposito petrolifero)	1:2.000
A2.2	Delimitazione fasce fluviali Torrente Scrivia (zona scarica)	1:500
A3.1	Sezioni di verifica idraulica Torrente Scrivia	1:1000/1:1000
A3.2	Sezioni di verifica idraulica Torrente Scrivia	1:1000/1:1000
A4	Corografia di confronto PAI	1:25.000
A5	Schede opere idrauliche	
A6	Schede di rilievo interferenze rii minori	1:10.000
A7	Planimetria interferenze rii minori	1:10.000
A8	Planimetria rilievo opere idrauliche ed interferenze rii minori	1:10.000

Allegati tecnici B:

B1	Relazione geologica	
B2	Carta geologico – strutturale	1:10.000
B3	Carta litologica – carta geoidrologica	1:10.000
B4	Carta dell'acclività	1:10.000
B5	Carta geomorfologia dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico	1:10.000
B6	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1:10.000
B7	Relazione geologico – tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti	

Allegati tecnici Frazione Sottovalle:

A1	Relazione geologico - tecnica	
A2	Carta geologico-strutturale	1:10.000
A3	Carta litotecnica – Carta geoidrologica	1:10.000
A4	Carta dell'acclività	1:10.000
A5	Carta geomorfologia dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico	1:10.000
A6	Carta della suscettività all'amplificazione sismica e ad altri effetti locali	1:10.000
A7	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1:10.000
A8	Schede frane	

Allegato C	Uso del suolo in atto a fini agricoli	1:10.000
Allegato C1	Uso del suolo in atto a fini agricoli relativa al territorio della Frazione Sottovalle	1:10.000
Allegato D	Dotazione di attrezzature e servizi pubblici – usi civici	1: 5.000

Allegati E

E1	Opere di urbanizzazione – rete fognaria	1:10.000
E1.s	Opere di urbanizzazione: rete fognaria relativa al territorio della Frazione Sottovalle	1:5.000
E2	Opere di urbanizzazione – rete acquedottistica	1:10.000
E3	Opere di urbanizzazione – illuminazione pubblica	1:10.000
E4	Opere di urbanizzazione – rete gas metano	1:10.000

Tav 1	Planimetria sintetica del piano (elaborato integrato)	1:25.000
Tav 2A	Planimetria del piano relativa alla zona nord	1: 5.000
Tav 2B	Planimetria del piano relativa alla zona sud	1: 5.000
Tav 2C	Planimetria di Piano relativa alla zona sud Frazione Sottovalle	1: 5.000
Tav 3A	Sviluppo relativo al concentrico	1: 2.000
Tav 3B	Sviluppo relativo al concentrico	1: 2.000
Tav 3C	Sviluppo relativo alla frazione Varinella	1: 2.000
Tav 3D	Sviluppo relativo alle frazioni di Rigoroso e Vocemola	1: 2.000
Tav 3E	Sviluppo relativo alla Frazione di Sottovalle	1: 2.000
Tav 4A	Sviluppo relativo al Centro Storico - concentrico	1: 1.000
Tav 4B	Sviluppo relativo al Centro Storico - frazione Rigoroso	1: 1.000
Tav 4C	Sviluppo relativo al Centro Storico – frazione Varinella	1: 1.000
Tav 4D	Sviluppo relativo al Centro Storico – frazione Vocemola	1: 1.000
Tav 4E	Frazione Sottovalle Sviluppo del nucleo Storico	1: 1.000
Tav 5	Elaborato RIR Relazione RIR	1: 5.000
Tav 6	Adeguamento alle disposizioni D.Lgs 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n. 563-13414/99 e s.m.i. adottato con deliberazione di C.C. n. 09 del 23/03/2007 (adozione definitiva DCC n. 38 del 29/06/2007)	1: 5.000
Tav 7A	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica (elaborato non approvato con DGR 22-8181 del 11/02/2008)	1: 5.000
Tav 7B	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica (elaborato non approvato con DGR 22-8181 del 11/02/2008)	1: 5.000
Tav 7C	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica Frazione Sottovalle Norme tecniche di attuazione (elaborato integrato) Scheda quantitativa dei dati urbani (elaborato integrato) Verifica Preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto ambientale preliminare	1: 5.000

Analisi di compatibilità ambientale:



	Relazione illustrativa	
Tav A	Corografia stato attuale	1: 5.000
Tav B1	Piano territoriale provinciale – governo del territorio – indirizzi di sviluppo	1: 25.000
Tav B2	Piano territoriale provinciale – vincoli e tutele	1: 25.000
Tav C	Planimetria variante in itinere e destinazioni d’uso	1: 10.000
Tav D	Carta dei vincoli	1: 10.000
Tav E	Carta delle fasce di rispetto	1: 10.000
Tav F	Carta dei venti	1:200.000
Tav G1	Carta geologica di base	1: 10.000
Tav G2	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica	1: 10.000
Tav H	Altimetria	1: 10.000
Tav I	Carta della copertura vegetale	1: 10.000
Tav L	Carta dell’analisi del paesaggio	1: 10.000
Tav M	Analisi della percezione visiva	1: 20.000
Tav N	Carta di compatibilità settoriale: ambiente naturale	1: 10.000
Tav O	Carta di compatibilità settoriale: ambiente fisico	1: 10.000
Tav P	Carta di compatibilità settoriale: paesaggio	1: 10.000
Tav Q	Carta di compatibilità globale	1: 10.000
Tav R	Planimetria dell’area ad alta compatibilità ambientale	1: 10.000
Tav S	Verifica di impatto sulla copertura vegetale	1: 10.000

La relazione illustrativa e gli allegati idraulici e geologico - tecnici hanno contenuto illustrativo.

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

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

Art. 03 – Natura delle N.T.d'A. del P.R.G.C..

1) *Obiettivi delle N.T.d'A.:*

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

2) *Rapporti con il Piano Territoriale Regionale:*

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

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

3) *Rapporti con il Piano Territoriale Provinciale:*

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

Le previsioni del PTP per l'ambito territoriale omogeneo in cui è inclusa Arquata Scrivia sono dettagliatamente descritte nella Valutazione di impatto ambientale parte integrante della presente Variante al P.R.G.C..

La cartografia della Variante, alle scale 1:5000 e 1:2000, localizza e precisa alcuni elementi di vincolo, di tutela e di identificazione del paesaggio quali i "Margini della configurazione urbana", gli "Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (ENC)" e gli "Ingressi Urbani".

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

4) *Disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera del C.C. n° 7 del 16/04/2003, pubblicato sul BUR Piemonte n° 20 del 15/05/2003.*

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

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

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

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

Art. 04 - Parametri e definizioni urbanistiche integrative

Per i parametri edilizi ed urbanistici si rimanda alle definizioni uniformate contenute nel Regolamento Edilizio, conforme al regolamento Edilizio tipo della Regione Piemonte, approvato con delibera C.C. n° 07 del 16/04/2003 ai sensi della L.R. 19/99. Quelli di seguito riportati sono specificamente introdotti per consentire la funzionalità delle presenti norme.

1) - *Superfici per opere di urbanizzazione primaria:*

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite dall'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area. Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i. ed, in particolare, sono da considerarsi tali:

- a opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

2) - *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:*

Le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite dall'insieme delle infrastrutture atte a soddisfare le esigenze socio-culturali della popolazione.

Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. ed, in particolare, sono da considerare tali:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

3) - *Superfici per opere di urbanizzazione indotta:*

Le opere di urbanizzazione indotta sono costituite dalle opere urbanizzative diverse da quelle elencate ai precedenti commi 3 e 4. Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
 - r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.
- vbis) reti di comunicazioni telematiche.

4) - *Applicazione degli indici urbanistici.*

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata area (S.T. o S.F.) esclude ogni possibilità di successiva richiesta di altri titoli abilitativi alla nuova costruzione indipendentemente da frazionamenti o passaggi di proprietà. La data a cui si fa riferimento per l'utilizzazione degli indici è la situazione catastale al 31/12/2002.

5) - *C.I.R. - 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 destinazioni 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 Arquata 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

Per le destinazioni d'uso esclusivamente residenziali (edilizia pubblica), tali valori sono pari a 75 mc/ab o 25 mq/ab.

6) - *Unità abitativa o immobiliare: Ua*

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

7) - Unità edilizia minima di intervento : Ue

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

8) - Sagoma massima.

E' il massimo perimetro di superficie coperta individuabile in un lotto con vincolo topograficamente definito.

9) – Sagoma del fabbricato:

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

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

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

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

11) – Ie – Isole ecologiche:

Gli SUE dovranno prevedere all'interno del loro perimetro isole ecologiche adeguate, dal punto di vista quantitativo o qualitativo, al nuovo insediamento residenziale e/o commerciale e/o produttivo previsto. Le stesse dovranno essere protette con idonee piantumazioni e concordate progettualmente con l'Ufficio Tecnico.

12) – Definizione di ristrutturazione edilizia:



Sono qualificati ristrutturazione i seguenti interventi:

- 12.1 il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi edilizi;
- 12.2 ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione: interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica;
- 12.3 sostituzione edilizia: interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio.

13) – Distanza tra le costruzioni:

Si richiama la definizione contenuta all'art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale.

La minima distanza tra edifici e pertinenze o autorimesse, siano essi esistenti o in progetto appartenenti alla medesima proprietà, normate ai successivi articoli delle presenti norme, viene quantificata per tutte le zone del presente P.R.G.C. in mt. 5,00. Nell'area di insediamento storico le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

14) – Distanza da confini:

Si richiama la definizione contenuta nell'art.16 del Regolamento Edilizio Comunale.

Fatto salvo quanto prescritto dagli artt. 33 e 34 per le pertinenze e autorimesse, nel caso in cui il confine sia impegnato da altro fabbricato è sempre ammessa la costruzione in aderenza. E' ammesso costruire a confine, anche oltre il lato impegnato, a condizione che l'eccedenza non insista su confine con altra proprietà. Tale eccedenza, ove consentita, dovrà essere comunque contenuta nel limite del 20% della lunghezza relativa alla parte in aderenza.

Qualora il confine non sia interessato da costruzioni, ovvero si ecceda il limite di cui sopra, l'edificazione a confine è, in ogni caso, ammessa con l'assenso del confinante.

TITOLO II -ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

CAPO I- STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 05 - Modalità di attuazione del P.R.G.C.

1) - L'attuazione del P.R.G.C. avverrà mediante:

- a) Programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 33 della L.R. 05/12/77 n° 56 e s.m.i. e secondo le disposizioni delle Regioni;
- b) Piani Particolareggiati di cui agli art. 13 e seguenti della L. 17/8/42 n° 1150 e successive modificazione e di cui agli articoli 38-39-40 della L.R. 05/12/77 n° 56 e s.m.i.;
- c) Piani per le aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 delle L. 22/12/71 n° 865 e di cui all'art. 42 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i.;
- d) 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. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i.;
- e) 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.;
- f) Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 L. 179/92;
- g) Piani Esecutivi Convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n° 56 e s.m.i.;
- h) Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i..
- i) Denuncia di inizio attività o permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (D.P.R. 06/06/2001, n° 380, modificato dal D.Lgs 301/2002, nel seguito denominato TESTO UNICO).

CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 06 – Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia.

PREMESSA di carattere normativo:

- 1) Dal momento che il Comune di ARQUATA SCRIVIA risulta classificato nell'Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani- dell'Ordinanza 3274/2003, in ZONA 3, dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di Legge vigenti in materia di progettazione antisismica per la realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private (vedasi specifica normativa di cui alla medesima Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e di cui al D.M. 23/09/2005 “Norme tecniche per le costruzioni”).
- 2) In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico, integrate con le disposizioni cautelative emergenti dall'elaborato R.I.R. – comunque da revisionare alla luce delle specifiche regionali imposte in sede di approvazione finale della Variante 2003 – e di carattere geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, dalle Schede, incluse nelle presenti Norme, contenenti le indagini geologico – tecniche. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L.R. 26 marzo 1990, n. 13 “Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili”. Il permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione di Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento fra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o da atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

1) – Interventi subordinati a permesso di costruire

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

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.



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

Sono, inoltre, realizzabili mediante D.I.A. le varianti a permessi di costruire che non 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 22 gennaio 2004, n°42.

Art. 07 - Indirizzi alla progettazione*1) Indirizzi alla bioedilizia e al riciclaggio dei materiali.*

Compatibilmente con la specifica situazione del sito si indirizza la progettazione dei nuovi manufatti verso previsioni che tengano conto dei criteri della bioedilizia. Pertanto sarà auspicabile che i progetti:

- privilegino l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra gli edifici;
- favoriscano la migliore captazione solare e un'efficace bilancio energetico (ampie vetrate, verande e serre solari verso sud – est e ovest munite di elementi che evitino il surriscaldamento estivo e finestre prossime ai minimi di legge a nord);
- prevedano l'utilizzo certificato di materiali biocompatibili a basso consumo energetico;
- prevedano parti esterne composte da materiali permeabili assorbenti e con caratteristiche di accumulazione e coibenza;
- prevedano uno spessore dei solai intermedi a 40 cm., anche a fini di isolamento acustico;
- utilizzino strutture a muratura portante in legno o in latero-cemento debolmente armati.

Si auspica, inoltre, che gli interventi di recupero di edifici esistenti o di demolizione con ricostruzione certifichino un riuso dei materiali di demolizione vicino il più possibile al 50% del volume demolito.

Si richiama in fine l'osservanza dei contenuti della L.R. 28/05/2007, n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia”, con particolare riferimento ai tipi di intervento ed alle categorie di opere specificate all'art. 2 della medesima legge regionale.

2) Indirizzi al riuso delle acque meteoriche.

Si auspica che in tutto il territorio comunale nell'ambito dei progetti di nuova edificazione o di ristrutturazione totale degli edifici sia previsto un sistema di raccolta e riuso delle acque meteoriche per usi non pregiati quali irrigazione, aree verdi, servizi igienici, ecc..

Art. 08 - Zonizzazione acustica del territorio comunale.

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

La classificazione acustica del territorio comunale è stata approvata con D.C.C. n°03 del 17/03/2004.

Le previsioni della Variante - 2003 al P.R.G.C. vigente sono state verificate alla luce delle risultanze della proposta di zonizzazione acustica del territorio provvedendo ad apportare, per le parti riguardanti i nuovi insediamenti, le modifiche necessarie ad assicurare la compatibilità.

TITOLO III – PREVISIONI DI P.R.G.C.

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

Art. 09 – Prescrizione di carattere idrogeologico

SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'ATTITUDINE ALL'UTILIZZO URBANISTICO DEL TERRITORIO, SUDDIVISIONE IN CLASSI DI IDONEITA' E PRESCRIZIONI GENERALI

Nel precisare che tutte le prescrizioni contenute negli elaborati geologici per il Progetto di Variante Generale al P.R.G.C. (Inquadramento generale, Schede di dettaglio, Cartografia in scala 1:10.000 e 1:5.000), dovranno divenire parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico, si specifica quanto segue.

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

11.1. CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88. Tale disposizione ha per oggetto le "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." Il decreto stabilisce una serie di principi e criteri che hanno lo scopo di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso "opera-terreno"; le norme contenute si applicano a tutte le opere pubbliche e private.

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

In ogni caso, tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riguardanti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, etc., dovranno essere corredati, oltrechè di studi geotecnici, di indagini e relazioni geologiche, come stabilito al punto H) del D.M. 11/03/88.

In particolare il sopracitato decreto stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove. Le indagini vanno estese al “volume significativo”, ovvero alla parte di sottosuolo interessata direttamente o indirettamente dalla costruzione del manufatto e che, a sua volta, può influenzare il comportamento del manufatto stesso.

I dati raccolti servono per sviluppare i calcoli contenuti nella Relazione Geotecnica. In alcuni casi è prevista l'obbligatorietà della Relazione Geologica che deve essere congruente con quella Geotecnica. Tale obbligatorietà è prevista per:

- aree sottoposte a vincoli;
- manufatti di materiali sciolti;
- gallerie e manufatti sotterranei;
- stabilità dei fronti di scavo;
- fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- discariche e colmate;
- emungimenti di falde idriche;
- dispersione nel sottosuolo, mediante “subirrigazione” o “pozzi assorbenti”, di scarichi fognari chiarificati, nei casi consentiti dalla normativa vigente;
- consolidamenti di fabbricati;
- ancoraggi.

11.2. CLASSE II

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

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

-CLASSE IIa

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

Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno essere corredati di relazione geologica e geotecnica. Qualora siano presenti, in un *intorno significativo* ⁽¹⁾ delle aree oggetto di utilizzo, dei corsi d'acqua, si raccomanda, inoltre, di effettuare una verifica idraulica quantitativa finalizzata all'individuazione delle modalità esecutive degli interventi previsti e delle eventuali opere di protezione da eseguire. Dovranno, inoltre, essere verificati, dal punto di vista dell'efficienza e dello stato di manutenzione, i manufatti di difesa esistenti.

-CLASSE IIb

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

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

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

Nota⁽¹⁾. Intorno significativo

Possono presentarsi casi in cui la sistemazione del lotto da edificarsi può ragionevolmente essere estesa ai lotti confinanti, senza per questo assumere carattere di vero e proprio riassetto territoriale (esempio: manutenzione ordinaria della rete di drenaggio superficiale di pertinenza privata). Ovviamente tali sistemazioni (che potranno comprendere interventi di pulizia dell'alveo o piccole manutenzioni, escludendo la realizzazione di interventi strutturali afferenti alla Classe III) andranno realizzate prima dell'edificazione dei settori interessati e garantite nel tempo dai proprietari dei lotti coinvolti, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale

.....

11.3. CLASSE III

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

Tale classe viene, pertanto, suddivisa in tre sottoclassi:

-CLASSE III indifferenziata

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

-CLASSE IIIa

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

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

Ciò premesso, con l'intento di non penalizzare soprattutto le attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico, non compreso nelle perimetrazioni

definite dal P.S.F.F., si ritiene possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole, residenze rurali connesse alla conduzione aziendale ed attività produttive. Tali edifici, da realizzarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti, dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito aziendale e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16 URE e dal D.M. 11/03/88.

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

Per gli altri edifici in zona agricola ed in Classe IIIa, oltrechè la manutenzione dell'esistente, possono essere realizzati, dopo le opportune verifiche geologiche, idrogeologiche, idrauliche e geotecniche, gli ampliamenti funzionali ed i recuperi delle pertinenze, anche con cambio di destinazione, che però non portino ad aumenti del *carico antropico*⁽²⁾.

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

Nota⁽²⁾. *Aumento del carico antropico*

Quanto indicato dalla Circolare 7/LAP, con la dicitura: "*In assenza di (...) interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico ...*" deve essere così intesa: in senso generale, in funzione del grado di pericolo, in ragione della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.

Fatte salve le situazioni di grave pericolo, individuate in ambito di P.R.G. dalle cartografie tematiche (Carta geomorfologica e Carta di Sintesi), si ritiene corretto, a seguito di opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali. Si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, il recupero di pertinenze quali box, ricoveri attrezzi etc, escludendo, viceversa, la realizzazione di nuove unità abitative.

-CLASSE IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso *interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico*⁽³⁾ a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza e/o durante la realizzazione delle opere di riassetto territoriale saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, etc.. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta *eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità*⁽⁴⁾.

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

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

Nota⁽³⁾. *Interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.*

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

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

Nota⁽⁴⁾. *Meccanismo attuativo per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità.*

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

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

Ambiti soggetti ai disposti dell'art. 9 delle N.T.A. P.A.I.

Nelle aree perimetrate in ambito Em, gli interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

Nuove costruzioni

- non è ammessa la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati;
- le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere posizionati oltre la quota della massima piena di riferimento, con tempo di ritorno di 200 anni;
- le nuove costruzioni non dovranno determinare un incremento del rischio idraulico per gli edifici esistenti;
- sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non dovranno essere messi in opera impianti tecnologici, come ad es. caldaie e condizionatori, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di campagna e dovranno essere sopraelevati dalla sopraccitata quota della massima piena di riferimento, con tempo di ritorno di almeno 200 anni;
- l'utilizzo dell'ambito Em sarà giustificato solo per interventi non localizzabili altrove nel territorio comunale o nel caso non sia possibile individuare aree di minore pericolosità.

Fabbricati esistenti

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

Nelle aree perimetrale in ambito Ee, Eb, Em le quote esistenti devono essere mantenute; non sono ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con settori limitrofi.

Nell'ambito dei dissesti lineari sono previste le seguenti fasce di rispetto:

- EeL Fascia di rispetto: 25 m
- EbL Fascia di rispetto: 20 m
- EmL Fascia di rispetto: 15 m

Nella classe di rischio IIIb sono state altresì inserite quelle porzioni di territorio urbanizzate, soggette, come riportato negli elaborati del P.A.I., a potenziale rischio idraulico. In particolare, ci si riferisce al tratto in sponda sinistra del T. Scrivia compreso tra il Ponte di Varinella il Ponte di Vignole B. Nel concentrico, inoltre, sono stati individuati i tratti interessati dagli intubamenti e dalle canalizzazioni del Rio Chiappino (Rio Montaldero), del Rio Regonca e del Rio Carrara.

Ciò precisato, dall'esame dello studio idraulico commissionato, dal Comune di Arquata Scrivia all'Ing. Pietro Cavallero, avente per oggetto la valutazione e la delimitazione delle fasce di rischio, si ritiene di attribuire ad alcune fasce localizzate nel centro storico e attraversate da tratti intubati le sopraccitate limitazioni previste per l'ambito EmA.

11.4. CLASSE IIIb A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP.

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

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi,

completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Ciò premesso, relativamente al territorio comunale in esame, sulla base delle aree cartografate in tale classe di rischio, è stata redatta una scheda (Ved. successiva tabella) con le indicazioni puntuali delle problematiche e della tipologia di massima degli interventi di riassetto previsti.

12. ULTERIORI PRECISAZIONI

Corsi d'acqua

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

-Edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose

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

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

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

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

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

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

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

-Settori di versante vulnerabili

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

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

-Impianti di approvvigionamento idropotabile (art. 19 bis N.T.A. P.A.I.)

Dalle verifiche idrauliche risulta che l'impianto di captazione a monte del ponte di Varinella è ubicato in ambito EeA. L'utilizzo della risorsa idrica è subordinato al pieno rispetto di quanto previsto dal piano di protezione civile.

-Impianti a rischio di incidenti rilevanti ICIESSE, SIGEMI (art. 19 ter N.T.A. P.A.I.)

Il rischio idraulico è stato esaminato in maniera puntuale come evidenziato negli allegati tecnici A. A questi si rimanda per una analisi dettagliata.

Per l'utilizzazione delle aree industriali ricadenti in ambito Em si vedano le norme precedentemente illustrate.

-Revisioni delle classi in futuri piani o varianti

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

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

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

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

-Adempimenti e procedure rispondenti alla classificazione sismica del territorio

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

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

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

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

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

Dissesti legati alla dinamica fluviale e torrentizia

a) Dissesti lineari

-EeL-Fascia di rispetto del dissesto: 30 m

-EbL-Fascia di rispetto del dissesto: 20 m

-EmL-Fascia di rispetto del dissesto: 15 m

a) Dissesti areali

-EeA-Aree esondabili con pericolosità molto elevata (Tr 50)

-EbA- Aree esondabili con pericolosità media (Tr 200)

-EmA- Aree esondabili con pericolosità moderata (Tr 500)

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

Aree perimetrate in ambito Ee-Eb-Em

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

Aree perimetrate in ambito Em

- Non potranno essere realizzati locali interrati.
- Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate prevedendo una sopraelevazione rispetto all'attuale piano di campagna. Tale sopraelevazione dovrà essere compatibile con la piena di riferimento duecentennale (Tr 200).
- Le nuove costruzioni non dovranno determinare un incremento di rischio idraulico per gli edifici esistenti.
- L'utilizzo dell'ambito Em sarà giustificato solo per interventi non localizzabili altrove nel territorio comunale o nel caso non sia possibile l'individuazione di aree a minor pericolosità.

-Interventi ammissibili nelle varie classi

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

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

- a) -manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico funzionale
- b) -manutenzione straordinaria
- c) -restauro e risanamento conservativo
- d) -ristrutturazione edilizia (da specificare quando solo di tipo A)
- e) -ristrutturazione urbanistica
- f) -completamento
- g) -nuovo impianto

TABELLA DI SINTESI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI

	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (frane stabilizzate, ecc.)	Perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (frane quiescenti, ecc.)	Perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (frane attive, ecc.)
Classe I	a,b,c,d,e,f,g nel rispetto del D.M. 11/03/88 e della Normativa Sismica (vedi pag. 22-29)			
Classi IIa-IIb	a,b,c,d,e,f,g con: Prescrizioni geologiche (vedi pag. 23-29)	a,b,c,d,e,f,g con: Prescrizioni geologiche (vedi pag. 23-29)		
Classi IIIa-III indiff.	Per edifici isolati a,b,c,d	Per edifici isolati a,b,c,d	Per edifici isolati a,b,c	Per edifici isolati a
	Ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali; ammesso limitato incremento del carico antropico solo se strettamente legato all'attività agricola; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenziali. (vedi pag. 24-29)		Non ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenziali; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	
Classe IIIb Senza opere di riassetto territoriale	vedi schede singole aree IIIb	vedi schede singole aree IIIb	vedi schede singole aree IIIb	vedi schede singole aree IIIb
	Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		Non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	
Classe IIIb Con opere di riassetto territoriale e avvenuta minimizzazione del Rischio	vedi schede singole aree IIIb con: -Prescrizioni geologiche -Manutenzione opere di riassetto (vedi pag. 25-27-29)	vedi schede singole aree IIIb con: -Prescrizioni geologiche -Manutenzione opere di riassetto (vedi pag. 25-27-29)	vedi schede singole aree IIIb con: -Prescrizioni geologiche -Manutenzione opere di riassetto (vedi pag. 25-27-29)	vedi schede singole aree IIIb (non sono ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenziali) con: -Prescrizioni geologiche -Manutenzione opere di riassetto (vedi pag. 25-27-29)

SCHEDE AREE APPARTENENTI ALLA CLASSE IIIb					
Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in</u> <u>assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a</u> <u>seguito</u> della realizzazione di opere di riassetto
1. Località Lottini	Margine a monte spianata alluvionale	Area in corrispondenza di un tratto intubato di un rio. Tipologia: possibilità di intasamento in entrata e lama d'acqua in corrispondenza delle strade (EmA)	Interventi ammissibili: a b c d	Pulizia alveo a monte. Bloccare il trasporto di alberi e rami che ostruirebbero l'imbocco. Attività di sorveglianza. periodica	Interventi ammissibili: a b c d e f
2. Rio Carrara	Fascia di raccordo tra due terrazzi fluviali	Area in corrispondenza di un tratto intubato di un rio. Tipologia: possibilità di intasamento in entrata e lama d'acqua in corrispondenza della strade (EmA)	Interventi ammissibili: a b c d	Pulizia alveo a monte. Bloccare il trasporto di alberi e rami che ostruirebbero l'imbocco. Verificare la possibilità di ampliare la sezione. Attività di sorveglianza. periodica	Interventi ammissibili: a b c d e f
3. Rio Regonca	Incisione nei rilievi a monte dell'abitato e raccordo con la spianata del terrazzo fluviale	Area in corrispondenza di un tratto intubato di un rio. Tipologia: possibilità di intasamento in entrata e lama d'acqua in corrispondenza della strade (EmA)	Interventi ammissibili: a b c	Pulizia alveo a monte. Bloccare il trasporto di alberi e rami che ostruirebbero l'imbocco. Verificare la possibilità di ampliare la sezione. Attività di sorveglianza. periodica	Interventi ammissibili: a b c d e f

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante, crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in</u> <u>assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> delle realizzazione di opere di riassetto
4. Rio Montaldero	Incisione nei rilievi a monte dell'abitato e raccordo con la spianata del terrazzo fluviale	Area in corrispondenza di un tratto intubato di un rio. Tipologia: possibilità di intasamento in entrata e lama d'acqua in corrispondenza della viabilità minore (EmA)	Interventi ammissibili: a b c d	Pulizia alveo a monte. Bloccare il trasporto di alberi e rami che ostruirebbero l'imbocco. Verificare la possibilità di ampliare la sezione. Attività di sorveglianza. periodica	Interventi ammissibili: a b c d e f
5. A valle strada per Sottovalle. Fr. Rigoroso	Margine ovest del terrazzo fluviale, raccordo con il versante	Area in corrispondenza di un tratto intubato di un rio. Tipologia: possibilità di intasamento in entrata e lama d'acqua in corrispondenza della viabilità minore (EmA)	Interventi ammissibili: a b c d	Pulizia alveo a monte. Bloccare il trasporto di alberi e rami che ostruirebbero l'imbocco. Verificare la possibilità di ampliare la sezione. Attività di sorveglianza. periodica	Interventi ammissibili: a b c d e f
6. Località La Spezia. Fr. Rigoroso	Orlo del terrazzo morfologico del Fluviale Recente	Erosione spondale del T. Scrivia Tipologia: arretramento della scarpata, crolli (F1)	Interventi ammissibili: a	Manutenzione e adeguamento delle difese spondali. Stabilizzazione della scarpata. Micropali e ancoraggi in prossimità degli edifici. Le opere sono state progettate nel 2002.	Interventi ammissibili: a b c
7. A monte di Via Villini e ex SS 35	Fascia di raccordo tra terrazzo fluviale e versante della sponda sinistra del T. Scrivia	Crolli nelle bancate in aggetto (F1) Colamenti veloci e fludificazione delle coperture (F6/F9). Eventi più o meno estesi nel '77, '94, '96, 2000, 2002	Interventi ammissibili: a	Rimozione materiale franato. Disgaggio di tutto il materiale instabile. Regimazione acque scolanti da monte. Attività di sorveglianza e manutenzione canali di scolo Opere eseguite: rimozione materiale franato, disgaggio, regimazione. A monte di alcuni edifici sono stati realizzate opere specializzate costituite da micropali ancorati, reti di protezione, piantumazioni	Interventi ammissibili: a b c d f

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante, crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in</u> <u>assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a seguito</u> della realizzazione di opere di riassetto
8. Deposito carburanti e parcheggio in sponda sinistra del T. Scrvia presso il ponte della SP Arquata- Cabella L.	Spianata laterale all'alveo attivo del T. Scrvia	Tipologia: Parte dell'area è compresa nella perimetrazione (EmA). La parte restante è penalizzata dalla necessità di garantire la perfetta funzionalità dell'argine esistente (nell'evento del 24- 25-26/11/02 si sono avuti scalzamenti ed erosioni).	Interventi ammissibili: a b c d	Ripristino delle parti erose dell'argine. Messa in opera di scogliere. Regolare pulizia dell'alveo. Attività di sorveglianza. periodica	Interventi ammissibili: a b c d e f
9. Località Fr. Vocemola	Orlo del terrazzo morfologico del Fluviale Recente	Erosione spondale del T. Scrvia Tipologia: arretramento della scarpata, crolli (F1)	Interventi ammissibili: a	Manutenzione e adeguamento delle difese spondali. Stabilizzazione della scarpata. Micropali e ancoraggi in prossimità degli edifici.	Interventi ammissibili: a b c d f
10. Località Giacomassi- Ca'Diego- Ca'Bianca Fr. Rigoroso	Fascia di raccordo tra terrazzo fluviale e versante della sponda sinistra del T. Scrvia	Crolli nelle bancate in aggetto (F1) Colamenti veloci e fluidificazione delle coperture (F6/F9). Eventi più o meno estesi nel '77, '94, '96, 2000, 2002	Interventi ammissibili: a	Rimozione materiale franato. Disgaggio di tutto il materiale instabile. Regimazione acque scolanti da monte. Attività di sorveglianza e manutenzione canali di scolo Opere eseguite: rimozione materiale franato, disgaggio, regimazione. Attività di sorveglianza	Interventi ammissibili: a b c d f
11. Località Pessino Fr. Varinella	Orlo del terrazzo morfologico del Fluviale Medio	Incisione del Rio Pessino Tipologia: arretramento della scarpata in marna denudata	Interventi ammissibili: a	Manutenzione e adeguamento delle difese spondali. Stabilizzazione della scarpata. Micropali e ancoraggi in prossimità degli edifici. Nell'edificio più esposto sono state realizzate opere di minimizzazione del rischio mediante micropali e tiranti.	Interventi ammissibili: a b c d f
12. Località Fr. Varinella	Orlo del terrazzo morfologico del Fluviale Recente	Scarpata di erosione spondale del T. Scrvia Tipologia: dissesto nelle coperture	Interventi ammissibili: a	Manutenzione e adeguamento delle difese spondali. Stabilizzazione della scarpata. Micropali e ancoraggi in prossimità degli edifici.	Interventi ammissibili: a b c d f

13. TUTELA DEL TERRITORIO E DELLE RISORSE IDROPOTABILI

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

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

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

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

Schede monografiche relative alle modifiche apportate dalla Variante Parziale n.1 “Opere Pubbliche”:

SCHEDA N.1

-MODIFICA a (Concentrico)

-Destinazione urbanistica attuale e previsione

Ampliamento di area per standard urbanistici nell’ambito di un intervento di riqualificazione urbana della Piazza del Mercato (Project Financing) e attribuzione di destinazioni funzionali a suddetta Piazza.

-Presenza di Vincoli

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAD); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; area accessibile da Via Roma a dal prolungamento di Via S. Gerolamo.

-Litologia, geomorfologia, idrogeologia

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nella Tavola 2, in corrispondenza dell’area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite nell’adiacente area P.E.C. confermano la successione stratigrafia sopra descritta e permettono di ipotizzare una soggiacenza falda prossima a 4 m ca.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica

II a (moderato rischio per stratigrafia non omogenea e per la possibilità di ristagni e oscillazioni della falda libera con interferenze con strutture fondali e locali interrati).

-Indagini per progetti esecutivi

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell’EC 7, dell’EC 8 e dell’OPCM 3274/03; nell’ambito delle indagini geognostiche relativa al progetto di PEC adiacente, oltre ai sondaggi a carotaggio continuo e alle prove penetrometriche dinamiche, sono state eseguite prospezioni sismiche per la determinazione di Vs30; i risultati confermano quanto rilevato in un’area non lontana, ubicata nello stesso contesto geologico, geomorfologico. Il substrato terziario delle alluvioni è costituito da una formazione rigida in cui si sono osservati valori di Vs maggiori di 800 m/s. Si dovrà ricavare Vs30 tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato nell’ambito dei singoli interventi.

-Prescrizioni

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

SCHEDA N.2

-MODIFICA b (Concentrico, zona Stazione FS)

-Destinazione urbanistica attuale e previsione

Modifica della configurazione di alcuni standard in prossimità della stazione ferroviaria per locazione nuove aree a parcheggio pubblico nell'ambito del progetto "Movicentro" e individuazione della viabilità di collegamento fra la rotatoria in progetto sulla Strada Provinciale e la Piazza della Stazione; riposizionamento di sedime residenziale conseguente alla modifiche di cui al presente punto.

-Presenza di Vincoli

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; area agevolmente accessibile dalla viabilità esistente.

-Litologia, geomorfologia, idrogeologia

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nella Tavola 2, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite localmente e nel concentrico confermano la successione stratigrafia descritta e permettono di ipotizzare una soggiacenza falda prossima a 5 m ca.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica

I (parti di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche).

-Indagini per progetti esecutivi

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; nell'ambito delle indagini geognostiche relativa al progetto di PEC nel concentrico, oltre ai sondaggi a carotaggio continuo e alle prove penetrometriche dinamiche, sono state eseguite prospezioni sismiche per la determinazione di Vs30; i risultati confermano quanto rilevato in un'area non lontana, ubicata nello stesso contesto geologico, geomorfologico (P.E.C. "Derrick"). Il substrato terziario delle alluvioni è costituito da una formazione rigida in cui si sono osservati valori di Vs maggiori di 800 m/s. Si dovrà ricavare Vs30 tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato nell'ambito dei singoli interventi.

-Prescrizioni

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni.

SCHEDA N.3

-MODIFICA h (Concentrico, incrocio Via Roma-Viale Italia)

-Destinazione urbanistica attuale e previsione

Precisazione planimetrica della rotatoria in progetto all'intersezione tra Via Roma e Viale Italia.

-Presenza di Vincoli

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAD); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-Litologia, geomorfologia, idrogeologia

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Da osservare che la sede di Via Roma (anche ex SS 35 dei Giovi) è ubicata sul rilevato della Linea Ferroviaria Storica Torino-Genova Come evidenziato nella Tavola 2, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite in prossimità confermano la successione stratigrafia descritta e permettono di ipotizzare una soggiacenza falda prossima a 5-6 m.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica

II a (moderato rischio per stratigrafia non omogenea e per la possibilità di ristagni e oscillazioni della falda libera con interferenze con strutture fondali e locali interrati).

-Indagini per progetti esecutivi

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; nell'ambito delle indagini geognostiche relative al concentrico e alle aree adiacenti, oltre ai sondaggi a carotaggio continuo e alle prove penetrometriche dinamiche, sono state eseguite prospezioni sismiche per la determinazione di Vs30; i risultati confermano quanto rilevato in un'area non lontana, ubicata nello stesso contesto geologico, geomorfologico. Il substrato terziario delle alluvioni è costituito da una formazione rigida in cui si sono osservati valori di Vs maggiori di 800 m/s. Si dovrà ricavare Vs30 tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato nell'ambito dei singoli interventi.

-Prescrizioni

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni;

SCHEDA N.4

-MODIFICA i (Concentrico, lato NW)

-Destinazione urbanistica attuale e previsione

Eliminazione di area D3 commerciale dismessa e sostituzione della porzione di area interessata tramite destinazione residenziale da attivare con Piano di Recupero di iniziativa privata; corretta individuazione degli standard V2 e P5.

-Presenza di Vincoli

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAD); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-Litologia, geomorfologia, idrogeologia

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nella Tavola 2, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti. Le indagini eseguite nelle aree adiacenti (Supermercato UNES, Centro Commerciale-Artigianale VAIE, ecc.) confermano la successione stratigrafica sopra descritta e una soggiacenza falda prossima a 5-6 m.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica

II a (moderato rischio per stratigrafia non omogenea e per la possibilità di ristagni e oscillazioni della falda libera con interferenze con strutture fondali e locali interrati). Il perimetro SE è prossimo all'area in Classe IIIb n. 1 conseguenza della inadeguata sistemazione idraulica a monte (vedere scheda AREA n. 1-TAV 7A- tratto intubato rio Lottini).

-Indagini per progetti esecutivi

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; nell'ambito delle indagini geognostiche in aree adiacenti, oltre ai sondaggi a carotaggio continuo e alle prove penetrometriche dinamiche, sono state eseguite prospezioni sismiche per la determinazione di Vs30; i risultati confermano quanto rilevato in un'area non lontana, ubicata nello stesso contesto geologico, geomorfologico. Il substrato terziario delle alluvioni è costituito da una formazione rigida in cui si sono osservati valori di Vs maggiori di 800 m/s. Si dovrà ricavare Vs30 tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato nell'ambito dei singoli interventi.

-Prescrizioni

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

SCHEDA N.5

-MODIFICA k (periferia NW del concentrico)

-Destinazione urbanistica attuale e previsione

Ampliamento di area per servizi tecnologici

-Presenza di Vincoli

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAD); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-Litologia, geomorfologia, idrogeologia

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nella Tavola 2, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti. Le indagini eseguite in aree adiacenti per la definizione di un inquinamento da idrocarburi confermano la successione stratigrafica sopra descritta e indicano una soggiacenza falda prossima a 4-5 m. In corrispondenza del lato W si segnala la criticità al deflusso del rio Campora dovuto alla sezione inadeguata del vecchio ponte delle Ferrovia Storica Torino-Genova.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica

II a (moderato rischio per stratigrafia non omogenea e per la possibilità di ristagni e oscillazioni della falda libera con interferenze con strutture fondali e locali interrati).

-Indagini per progetti esecutivi

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; nell'ambito delle indagini geognostiche eseguite in prossimità, oltre ai sondaggi a carotaggio continuo (indagine ambientale per inquinamento) e alle prove penetrometriche dinamiche, si ritiene idoneo fare riferimento alle prospezioni sismiche per la determinazione di Vs30 eseguite nello stesso contesto geologico, geomorfologico. Il substrato terziario delle alluvioni è costituito da una formazione rigida in cui si sono osservati valori di Vs maggiori di 800 m/s. Si dovrà ricavare Vs30 tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato nell'ambito dei singoli interventi.

-Prescrizioni

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

SCHEDA N.6

-MODIFICHE i-n (Rilievi terrazzati a W del concentrico, Zona Castello e Campo Sportivo)

-Destinazione urbanistica attuale e previsione

-i) ridefinizione della configurazione del P.E.C. n.3 in località Castello.

-n) eliminazione parziale di aree per standard urbanistici a verde sportivo V7 e della non utilizzata V8 e nuova individuazione di standard a verde sportivo V8 in area contigua.

-Presenza di Vincoli

Aree ubicate esternamente alla fascia C (PAI); interne alla perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-Litologia, geomorfologia, idrogeologia

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie molto alterati; terrazzo morfologico più antico (Fluviale Medio) e pendii di raccordo con il terrazzamento successivo e con il piazzale di una vecchia cava.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica

Il b (parti di territorio in cui il moderato rischio deriva principalmente da problemi di stabilità dei versanti connessi alle scadenti caratteristiche dei terreni di copertura e/o alla giacitura sfavorevole del substrato). Non mancano zone subpianeggianti più favorevoli corrispondenti alla parte centrale del vecchio terrazzamento fluviale e al vecchio piazzale di cava. Si tenga in attenta osservazione la scarpata in classe III a, a Est del Campo Sportivo.

-Indagini per progetti esecutivi

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la stabilità dei pendii da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03. Il substrato terziario delle alluvioni è costituito da una formazione rigida in cui si possono ipotizzare valori di Vs maggiori di 800 m/s. Si dovrà ricavare Vs30 con prospezioni sismiche puntuali e metodologie analoghe a quelle utilizzate nell'ambito del terrazzamento del Fluviale Recente, tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato in relazione ai singoli interventi.

-Prescrizioni

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ruscellamenti e infiltrazioni; all'atto dell'intervento sono tassative verifiche idrauliche che mettano a confronto la situazione esistente e quella prevista per quanto riguarda lo smaltimento delle acque superficiali; evitare sbancamenti di rilievo nelle parti acclivi; interventi per evitare problemi di filtrazioni d'acqua negli scavi.

SCHEDA N.7

-MODIFICA m (Frazione Varinella)

-Destinazione urbanistica attuale e previsione

Nuova individuazione di area a standard urbanistico (parcheggio pubblico) in prossimità del Cimitero della Frazione Varinella.

-Presenza di Vincoli

area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del Vincolo idrogeologico.

-Litologia, geomorfologia, idrogeologia

deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; margine N del terrazzo morfologico subpianeggiante comprendente il nucleo edificato di Varinella. Come evidenziato nella Tavola 2, in corrispondenza dell'area non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti e delle scarpate o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite in corrispondenza dell'abitato confermano la successione stratigrafia descritta e una soggiacenza falda prossima a 4 m ca.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica

I (parti di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche).

-Indagini per progetti esecutivi

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; per quanto riguarda la risposta sismica locale si dovrà procedere come già indicato per gli interventi nel concentrico, ubicati in un contesto geomorfologico e deposizionale ben assimilabile; il substrato terziario delle alluvioni è costituito da una formazione rigida in cui si possono ipotizzare valori di V_s relativamente elevati. Si dovrà ricavare la categoria di suolo di tenendo conto della potenza del deposito alluvionale e della profondità dei piani di posa.

-Prescrizioni

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni; tenere una distanza di sicurezza dall'orlo del terrazzo fluviale.

SCHEDA N.8

-MODIFICA f (Frazione Rigoroso)

-Destinazione urbanistica attuale e previsione

Modifica alla configurazione di un lotto edificato in località Rigoroso per effettuare l'ampliamento di un edificio e contestuale riduzione di area edificabile su mappale contiguo.

-Presenza di Vincoli

area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); interna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-Litologia, geomorfologia, idrogeologia

Margine Ovest del deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie del terrazzo morfologico subpianeggiante del Fluviale Recente interessato da apporti limoso argillosi provenienti dalla disgregazione dei vicini rilievi; area debolmente acclive verso a monte del rilevato della ferrovia; basamento terziario marnoso-sabbioso con giacitura parzialmente favorevole.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica

II b (parti di territorio in cui il moderato rischio deriva principalmente da problemi di stabilità dei versanti connessi alle scadenti caratteristiche dei terreni di copertura e/o alla giacitura sfavorevole del substrato).

-Indagini per progetti esecutivi

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; per quanto riguarda la risposta sismica locale si dovrà procedere individuando il valore di Vs30 e conseguentemente la categoria di suolo tenendo conto della potenza del deposito alluvionale e della profondità dei piani di posa; sono ipotizzabili bassi valori di Vs negli strati alluvionali e valori relativamente elevati nel substrato rigido.

-Prescrizioni

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

SCHEMA N.9

-MODIFICA d (Concentrico)

-Destinazione urbanistica attuale e previsione

Individuazione di nuova rotatoria all'intersezione tra Via Roma e Via della Fondegga

-Presenza di Vincoli

area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico.

-Litologia, geomorfologia, idrogeologia

deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nella Tavola 2, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti e delle scarpate. Le indagini eseguite nell'adiacente area P.E.C. "Ventino" confermano la successione stratigrafica sopra descritta e una soggiacenza falda prossima a 5 m ca.

-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica

II a (moderato rischio per stratigrafia non omogenea e per la possibilità di ristagni e oscillazioni della falda libera con interferenze con strutture fondali e locali interrati).

-Indagini per progetti esecutivi

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; nell'ambito delle indagini geognostiche relative al progetto di PEC adiacente, oltre ai sondaggi a carotaggio continuo e alle prove penetrometriche dinamiche, sono state eseguite prospezioni sismiche per la determinazione di Vs30; i risultati confermano quanto rilevato in un'area non lontana, ubicata nello stesso contesto geologico, geomorfologico. Il substrato terziario delle alluvioni è costituito da una formazione rigida in cui si sono osservati valori di Vs maggiori di 800 m/s. Si dovrà ricavare Vs30 tenendo conto del rapporto tra alluvioni e substrato nell'ambito dei singoli interventi. Nell'area a P.E.C. "Matra Costruzioni", poco a monte, i risultati di un'indagine sismica eseguita nel 2008 indicano una categoria di suolo "B".

-Prescrizioni

Scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare ristagni e infiltrazioni. Si valuti attentamente la presenza in corrispondenza dell'intervento del vecchio ponte della Ferrovia Storica Torino-Genova e del tratto intubato del Rio Montaldero.

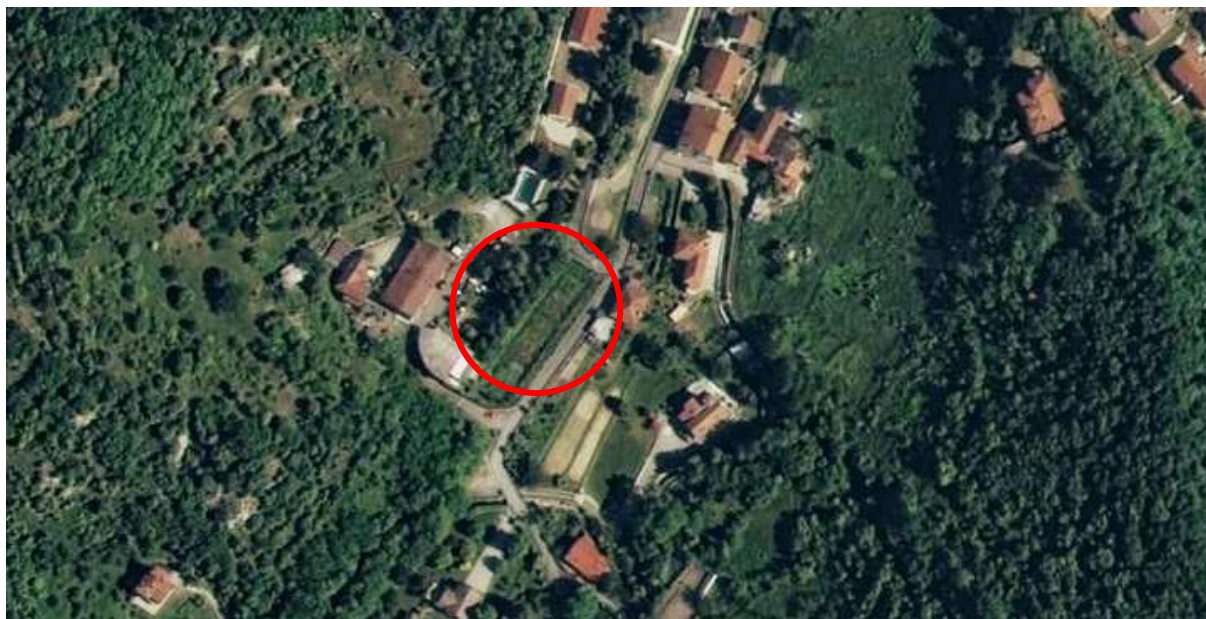
Schede monografiche relative alle modifiche apportate dalla Variante Parziale n.2 “Spazio Giovani”:

SCHEDA N. 1

-MODIFICA e)

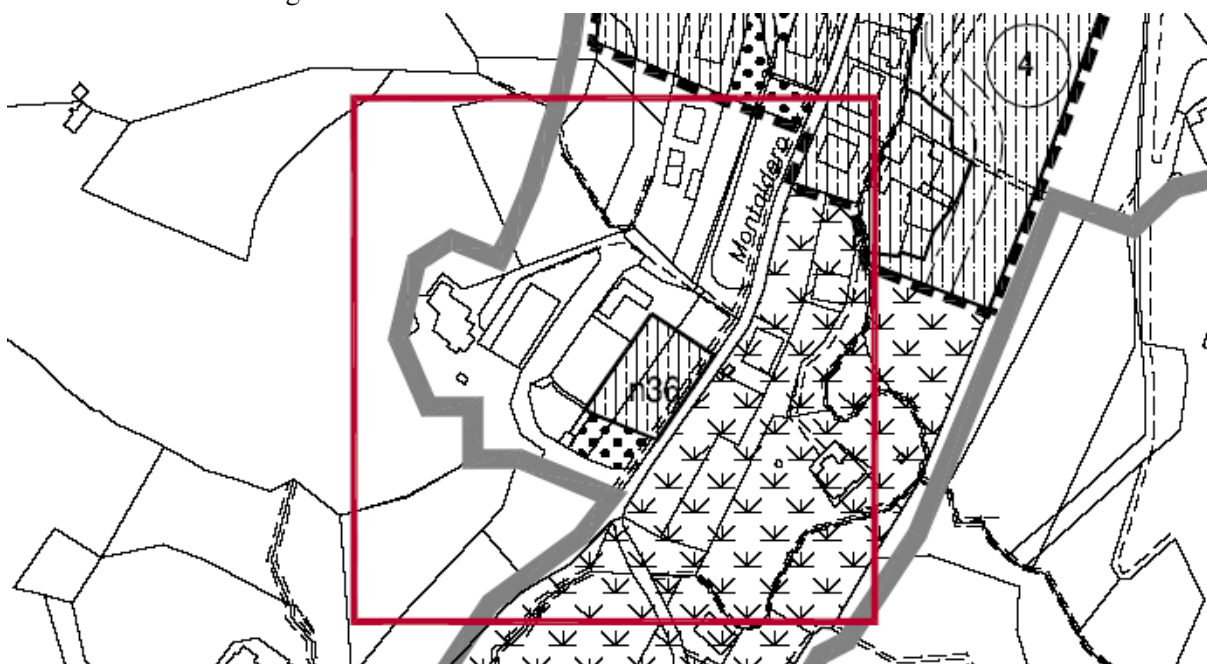
e) individuazione di nuovo lotto edificabile in strada per Montaldero;

-Ubicazione: area alla base del versante orografico sinistro della valle del R. Montaldero, in prossimità del concentrico;



-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

Nel P.R.G.C. vigente l'area è individuata come “Agricola”. La nuova destinazione inserisce il lotto edificabile a licenza singola **n36**.

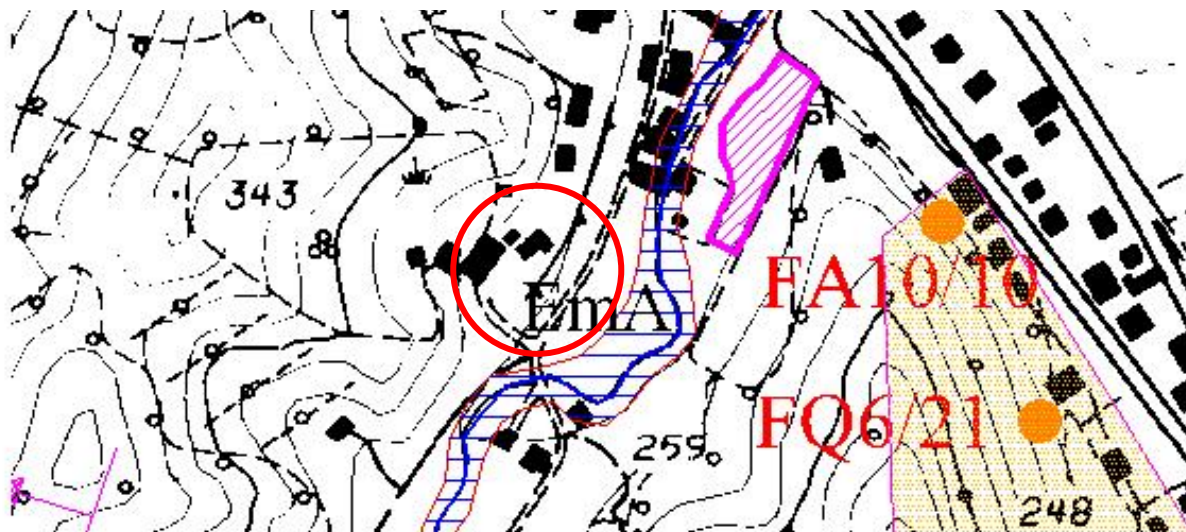


-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); interna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile da Via Montaldero attraverso la viabilità privata.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

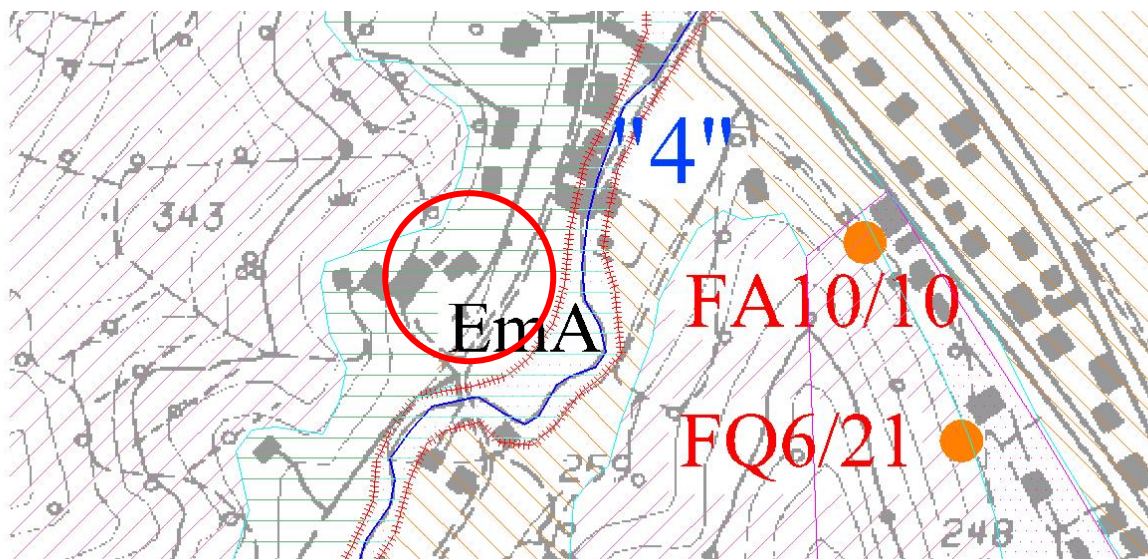
Deposito eluvio-colluviale e detritico argilloso-limoso derivante dalla disgregazione fisico-meccanica dei litotipi marnoso arenacei del substrato; fascia di raccordo tra versante e fondovalle del R. Montaldero. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti (a reggipoggio) o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite nella vicina area P.E.C. (evidenziata, prop. Matra) confermano la successione stratigrafia sopra descritta, salvo variazioni nella potenza della copertura.



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

L'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione del rischio derivante dalla sezione critica del R. Montaldero.

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



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

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in area Prossima a quella in esame (PEC Matra). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_s nei primi 30 m di profondità. V_{s30} risulta prossimo a 390 m/s. Nel caso in esame la minore potenza della copertura permette di ipotizzare un valore di V_{s30} superiore.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T2**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **B-T2** (da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni).

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

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

L'area è esterna alla fascia di rischio connessa alla presenza del R. Montaldero. Non è interessata dalla presenza di sorgenti o captazioni. E' ipotizzabile, nella stagione di maggiori precipitazioni, la presenza di una filtrazione parallela al pendio confinata nelle coperture.

-Acclività:

Area mediamente acclive appartenente alla Classe II (10-25%)

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

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

Considerata la morfologia locale e la presenza di acque scolanti dalle aree a monte e laterali, si raccomanda la realizzazione di una adeguata regimazione superficiale per prevenire ristagni, allagamenti e infiltrazioni. La realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata.

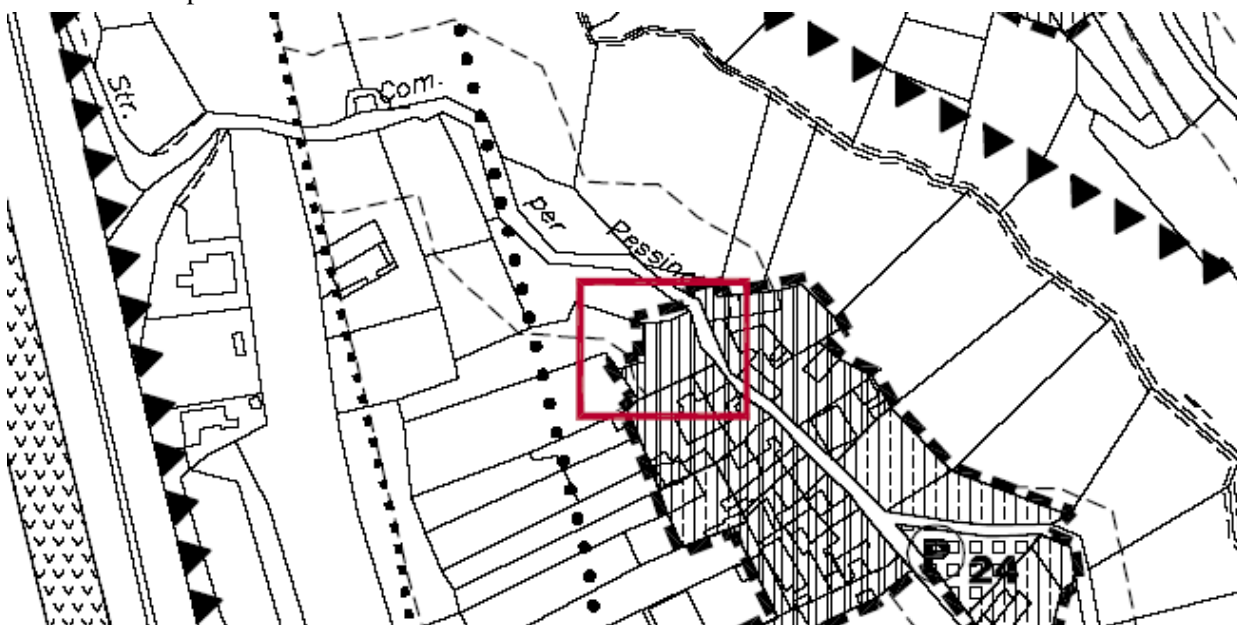
SCHEDA N. 2**-MODIFICA f)**

f) individuazione di area edificabile di tipo “B” in Località Pessino;

-Ubicazione: limite N del nucleo edificato di Pessino, in sponda orografica destra del T. Scrivia.

**-Destinazione urbanistica attuale e previsione:**

Nel P.R.G.C. vigente l'area è individuata come “Agricola”. La nuova destinazione inserisce il lotto edificabile di tipo B1.

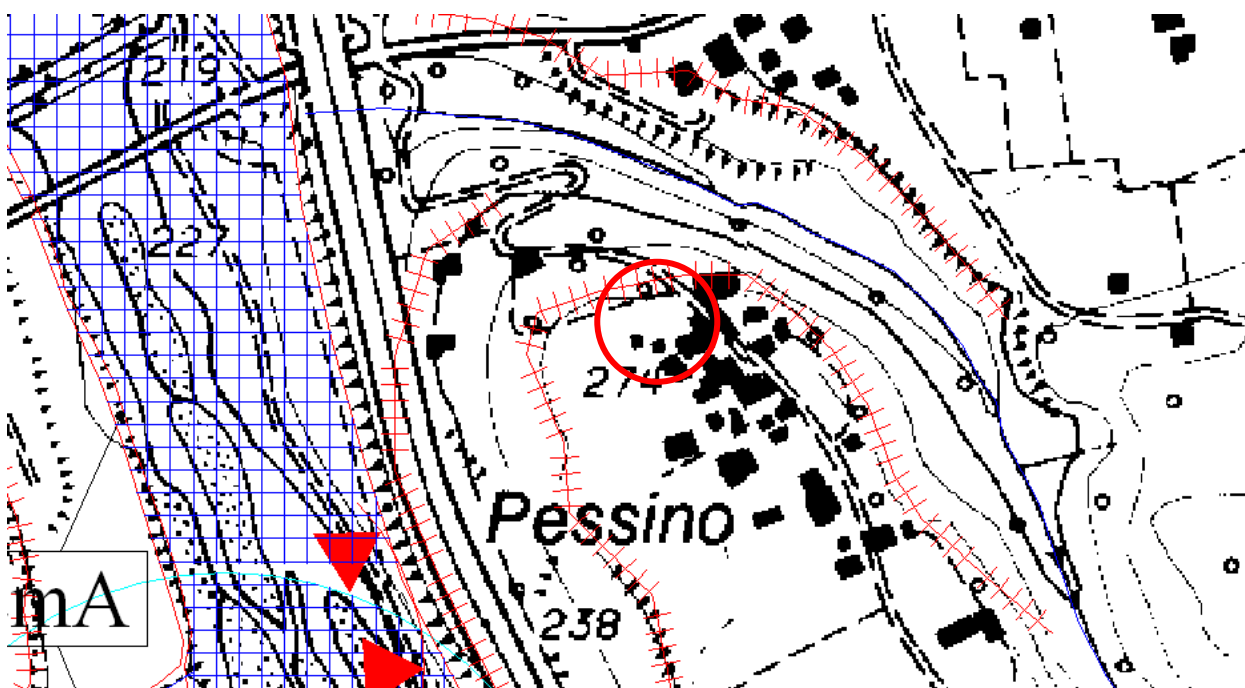
**-Presenza di Vincoli:**

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); interna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile direttamente dalla strada comunale per Pessino.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico, idrogeologico:

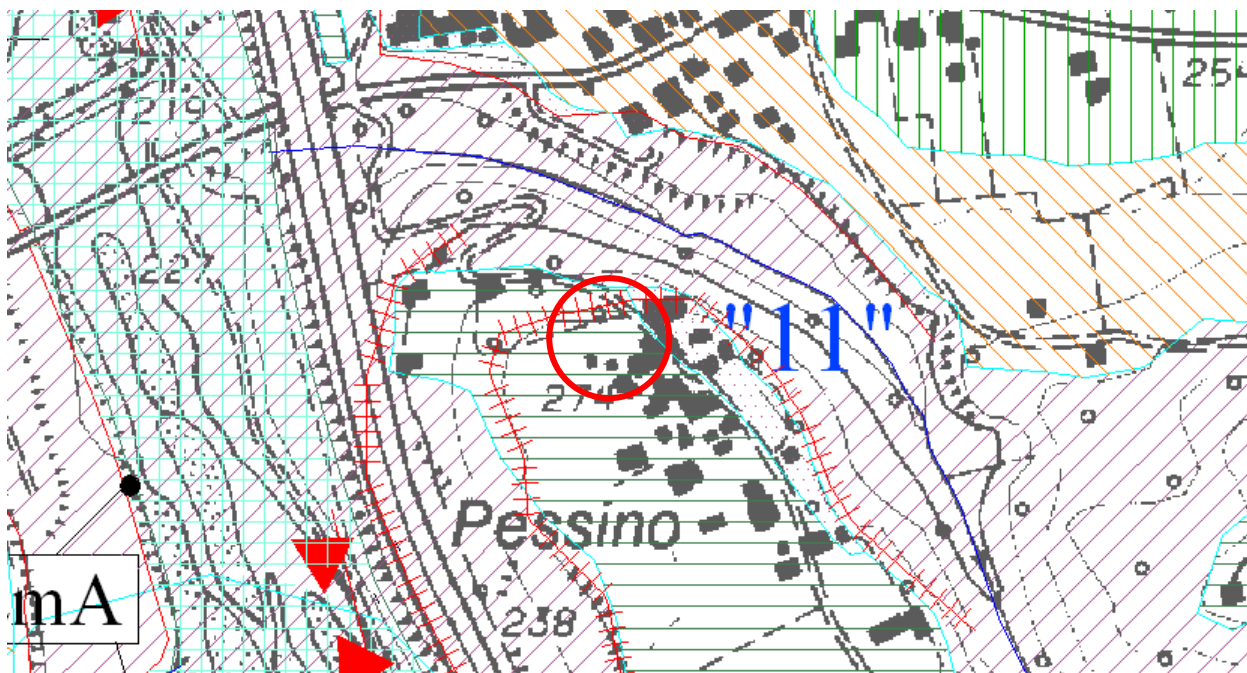
Deposito alluvionale argilloso-limoso con ghiaie alterate appartenenti al terrazzamento fluviale riferibile alla fase climatica della penultima glaciazione Whurmiana; l'orlo del terrazzamento è individuato in corrispondenza del lato nord dell'area. Come evidenziato nello stralcio seguente, in corrispondenza dell'area, non sono al momento evidenziabili dissesti legati alla stabilità della scarpata o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Si segnala, tuttavia, la criticità del versante Est della scarpata di raccordo con il Rio Pessino, ricadente nella perimetrazione della classe IIIb (vedi scheda "11"). Indagini e interventi eseguiti a cura dello scrivente in località Pessino confermano la presenza del deposito alluvionale poggiante su un substrato marnoso arenaceo terziario.

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



L'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione del rischio derivante dalla attività di incisione ed erosione del Rio Pessino. Da segnalare la contiguità con l'orlo del terrazzamento fluviale.

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



Classe IIa: moderato rischio per stratigrafia non omogenea e dalla presenza della scarpata di raccordo dei due ordini di terrazzamento fluviale.

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

Non sono utilizzabili indagini dirette nell'area o in aree vicine. Tuttavia, la presenza di un deposito alluvionale (bassi valori di V_{s30}) poggiante su un substrato marnoso arenaceo (valori di V_{s30} elevati, superiori a 800 m/s) permette di ipotizzare una categoria di suolo appartenente alle classi **B** o **E**.

Per quanto riguarda la categoria topografica, l'area oggetto di modifica appartiene alla categoria morfologica **T2**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in ambiti omogenei del tipo **B-T2** o **E-T2** (da verificare puntualmente in fase esecutiva).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

Dal punto di vista idrogeologico si può escludere la presenza di una falda libera di qualche rilievo, in particolare, per la vicinanza della scarpata del terrazzamento fluviale. Si raccomanda un attento monitoraggio dell'attività di erosione e incisione del Rio Pessino, nonché il completamento degli interventi di minimizzazione del rischio relativi all'area in classe IIIb n."11".

-Acclività:

Area subpianeggiante appartenenti alla Classe II 0-10%)

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la stabilità della scarpata da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; la valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche, di V_{s30} (rifrazione, MASW, etc).

Considerata la particolare posizione rispetto all'elemento morfologico costituito dall'orlo del terrazzamento fluviale, si raccomanda di mantenere una distanza di sicurezza dalla scarpata e di limitare scavi e sbancamenti.

SCHEMA N. 3

-MODIFICA g)

g) individuazione di nuovo lotto edificabile in fregio alla strada per Varinella.

-Ubicazione: Concentrico



-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

Nel PRG vigente l'area è individuata come "Agricola". La nuova previsione urbanistica inserisce individua il lotto edificabile n37.

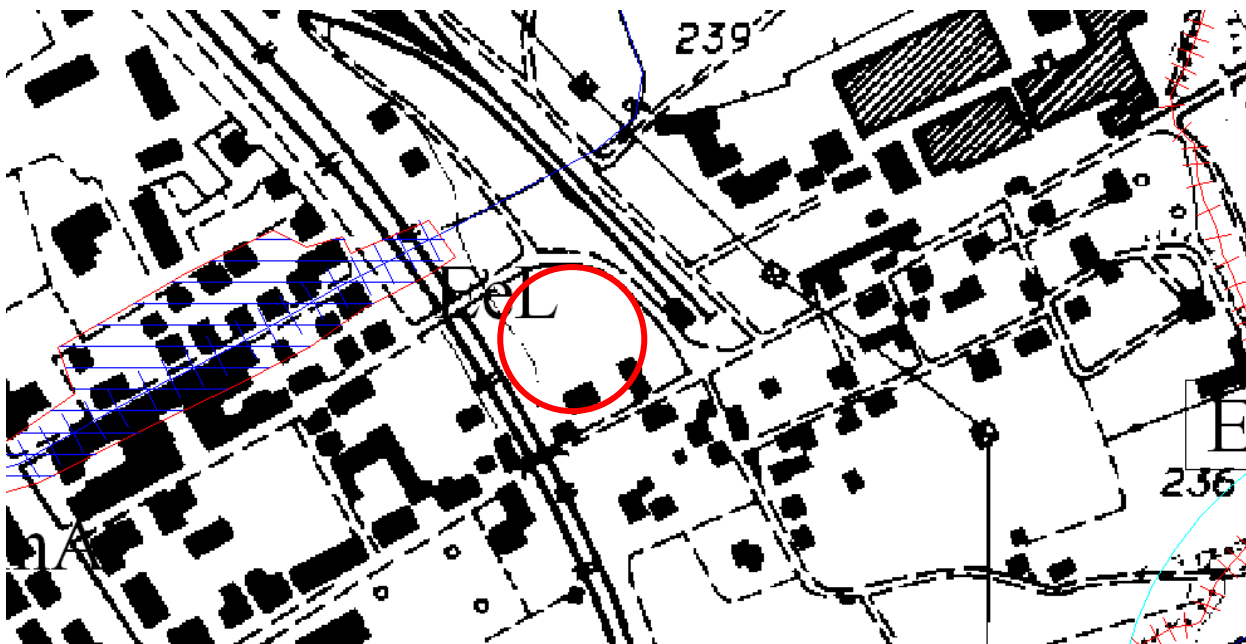


-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile dalla Strada per Varinella (Via XXV Aprile, Via S. Giovanni).

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico, idrogeologico:

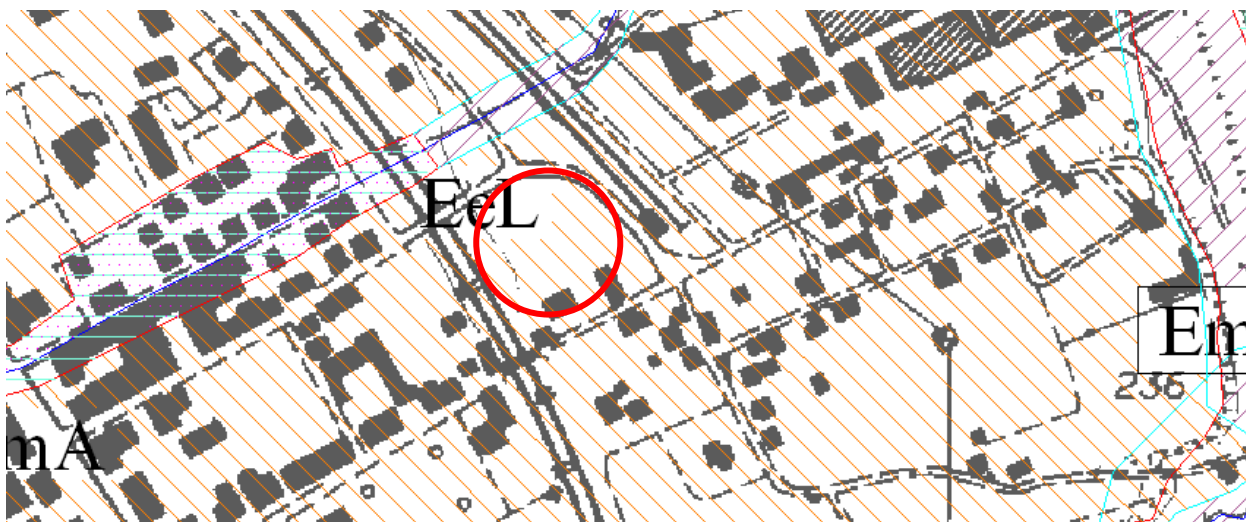
Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite nello stesso terrazzo alluvionale, in aree non lontane, confermano quanto sopra indicato e permettono di definire l'assetto idrogeologico.



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

L'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione del rischio derivante dalla presenza del tratto coperto del R. Regonca.

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



Classe IIa: moderato rischio per stratigrafia non omogenea e per la possibilità di ristagni e oscillazioni della falda libera con interferenza con strutture fondali e locali interrati.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in area vicina ubicata in un contesto geologico e stratigrafico sostanzialmente omogeneo (Progetto di riqualificazione piazza del mercato). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro Vs nei primi 30 m di profondità:

- strato 1 potenza compresa tra 0,7 e 1,1 m: Vs medio è pari a 283 m/s.
- strato 2 potenza compresa tra 5,7 e 7,0 m: Vs medio è pari a 692 m/s.
- strato 3: Vs medio è pari a 1218 m/s.

Per quanto riguarda la categoria topografica, l'area oggetto di modifica appartiene alla categoria morfologica **T1**. Complessivamente, dal punto di vista sismico, siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **E-T1** (depositi alluvionali di potenza superiore ai 3 m poggianti su un substrato rigido; situazione da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

Dal punto di vista idrogeologico la soggiacenza della falda è compresa fra 3,00 e 4,00 m dal p.c. (Sondaggi e prove penetrometriche PEC "Tamburelli", "Riqualificazione piazza del mercato" e pozzi ad uso domestico in aree adiacenti).

-Acclività:

Area subpianeggiante appartenente alla Classe I (0-10%)

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

-Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche, di Vs₃₀ (rifrazione, MASW, ect).

-Considerato l'andamento pianeggiante della morfologia locale, si raccomanda una adeguata regimazione delle acque superficiali per prevenire ristagni, allagamenti e infiltrazioni. La realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata.

SCHEDA N. 4

-MODIFICHE h)-l)

h) Individuazione nuovo lotto edificabile pc38 contiguo al PEC Tamburelli.

l) Nuova individuazione di area per standard urbanistici di tipo “Ic” e “V” in contiguità con l’esistente oratorio.

-Ubicazione: Concentrico



-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

Nel PRG vigente l’area è individuata come “Agricola speciale”. Le nuove destinazioni sono edificabile per quanto riguarda il lotto pc38 e a standard urbanistici di tipo Ic e V per la parte restante.



-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile da Via Roma a dal prolungamento della viabilità di PEC “Tamburelli”.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite nell'adiacente area P.E.C. e per il progetto di “Riqualificazione piazza del mercato” confermano sostanzialmente la successione stratigrafia sopra descritta .

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



L'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione del rischio derivante dalla sezione critica del R. Regonca.

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



Classe IIa: moderato rischio per stratigrafia non omogenea e per la possibilità di ristagni e oscillazioni della falda libera con interferenza con strutture fondali e locali interrati.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in area adiacente (Project Financing). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_s nei primi 30 m di profondità:

- strato 1 potenza compresa tra 0,7 e 1,1 m: V_s medio è pari a 283 m/s.
- strato 2 potenza compresa tra 5,7 e 7,0 m: V_s medio è pari a 692 m/s.
- strato 3: V_s medio è pari a 1218 m/s.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T1**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **A-T1** (da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

Dal punto di vista idrogeologico la soggiacenza della falda è compresa fra 3,5 e 4,00 m dal p.c. (Sondaggi e prove penetrometriche PEC "Tamburelli" e "Riqualificazione piazza del mercato").

-Acclività:

Aree subpianeggianti appartenenti alla Classe I (0-10%)

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche, di V_{s30} (rifrazione, MASW, ect).

Considerato l'andamento pianeggiante della morfologia locale, si raccomanda una adeguata regimazione delle acque superficiali per prevenire ristagni, allagamenti e infiltrazioni. La realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata.

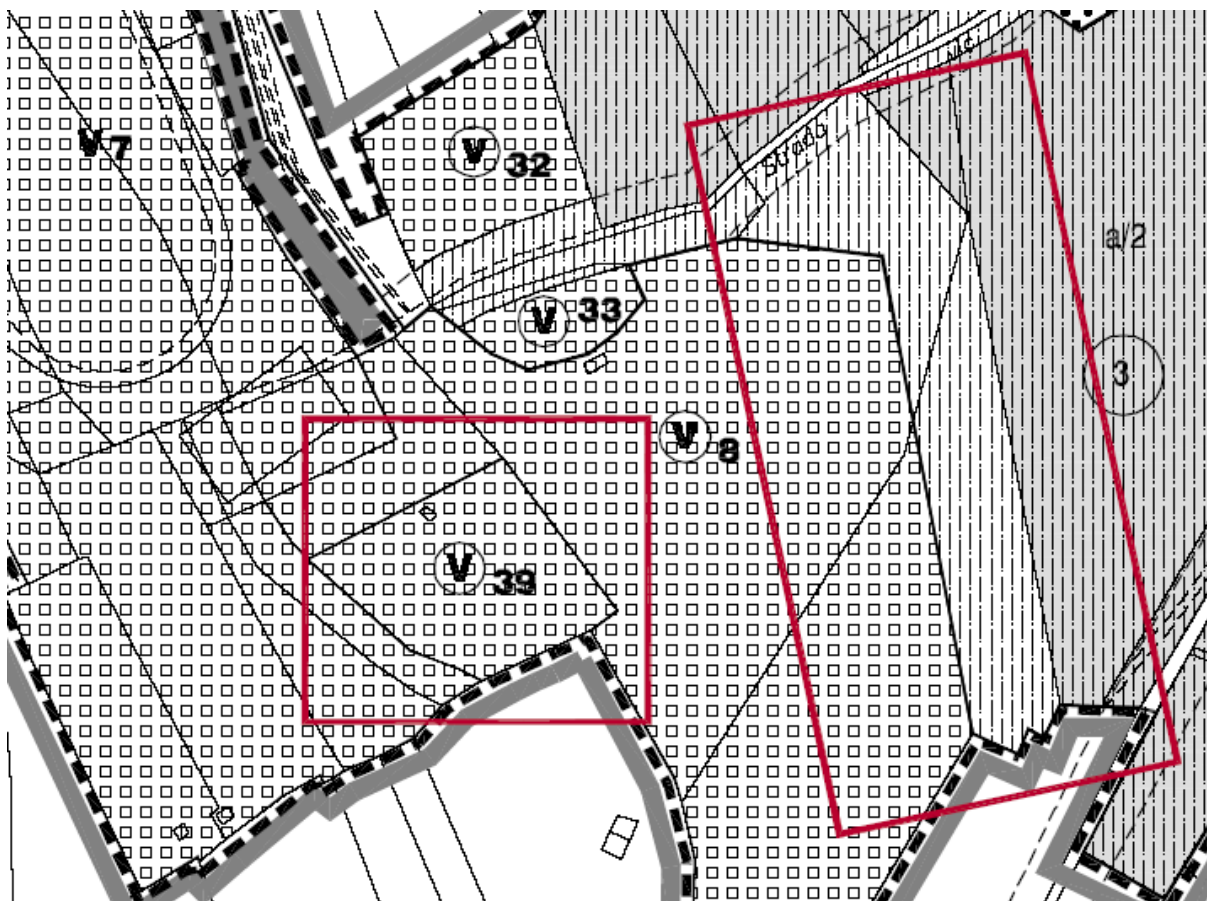
SCHEDA N. 5**-MODIFICHE m)**

m) nuova individuazione di area per standard urbanistici in prossimità degli impianti sportivi previsti in area “Castello”.

-Ubicazione: (rilievi terrazzati poco a ovest del Concentrico)

**-Destinazione urbanistica attuale e previsione:**

Nel PRG vigente l'area è individuata come “Agricola”. La nuova destinazione è a standard urbanistici di tipo V.



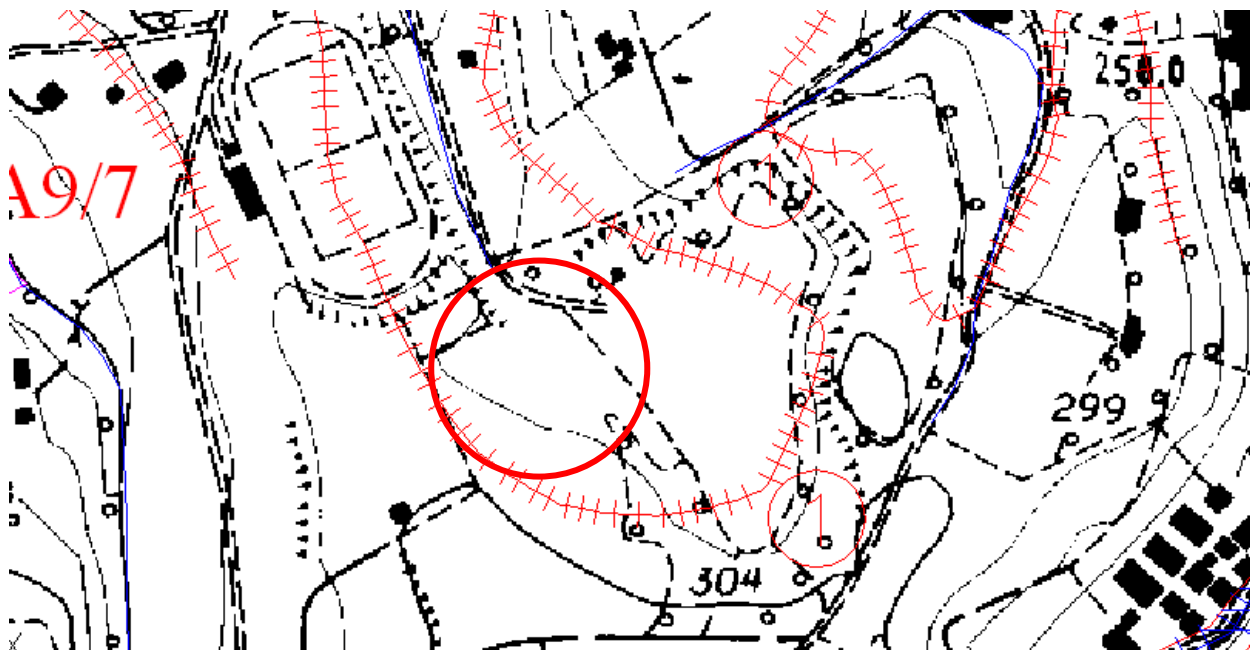
-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); interna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile dalla nuova viabilità collegata al Progetto di “Piscina comunale”.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

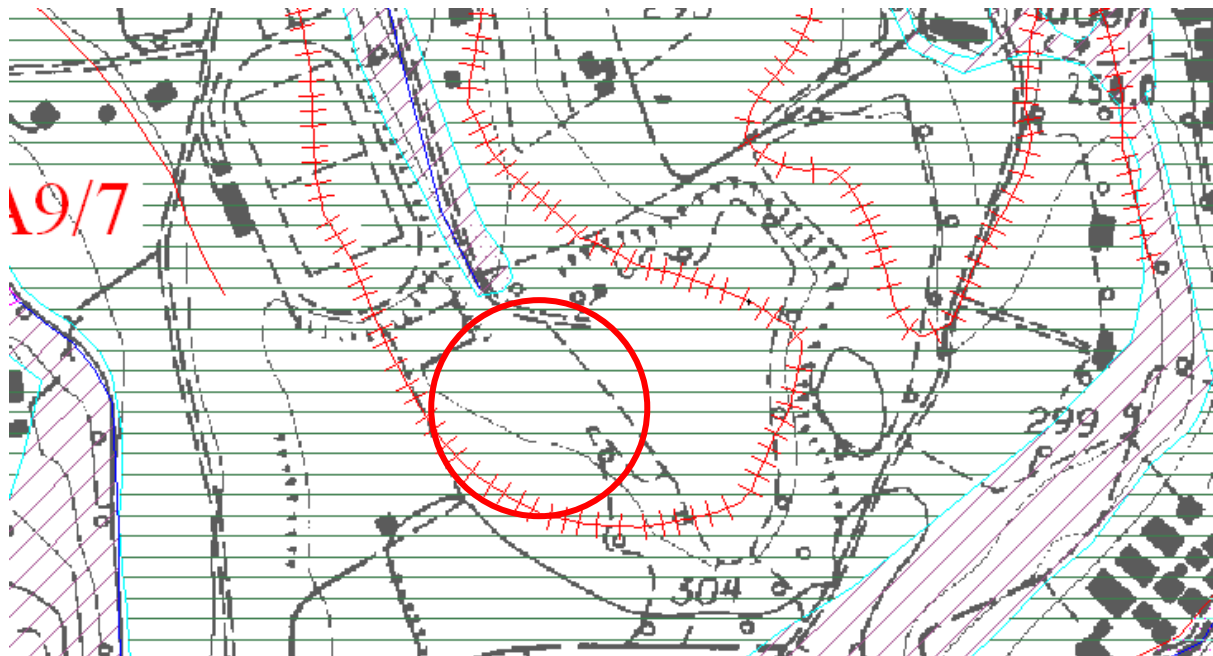
Deposito alluvionale argilloso-limoso riferibile in parte al terrazzo morfologico relativo alla fase climatica della penultima espansione glaciale quaternaria, poggiante su un substrato terziario marnoso argilloso.. Come evidenziato nella cartografia allegata, in corrispondenza dell’area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite nell’area adiacente, individuata per la realizzazione della “Piscina comunale”, confermano la successione stratigrafia e litologica sopra descritta, salvo diverse potenze degli strati.

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



Nell'area oggetto di Variante non sono evidenziabili elementi geomorfologici e idrogeologici penalizzanti, né dissesti in atto o potenziali; solo a monte, dal lato Ovest è presente un orlo di terrazzamento fluviale.

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



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

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in area adiacente (Progetto di piscina comunale). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_s nei primi 30 m di profondità:

-strato 1: V_s compresa tra 173 e 191 m/s.

-strato 2: V_s compresa tra 549 e 607 m/s.

Per quanto riguarda la categoria topografica, l'area oggetto di modifica appartiene in prevalenza alla categoria morfologica **T1**. Solo la fascia ovest è da includere nella categoria **T2**. Complessivamente, dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **B-T1 e B-T2**. (da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni di eventuali manufatti compatibili con la destinazione d'uso della nuova area).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$

- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$

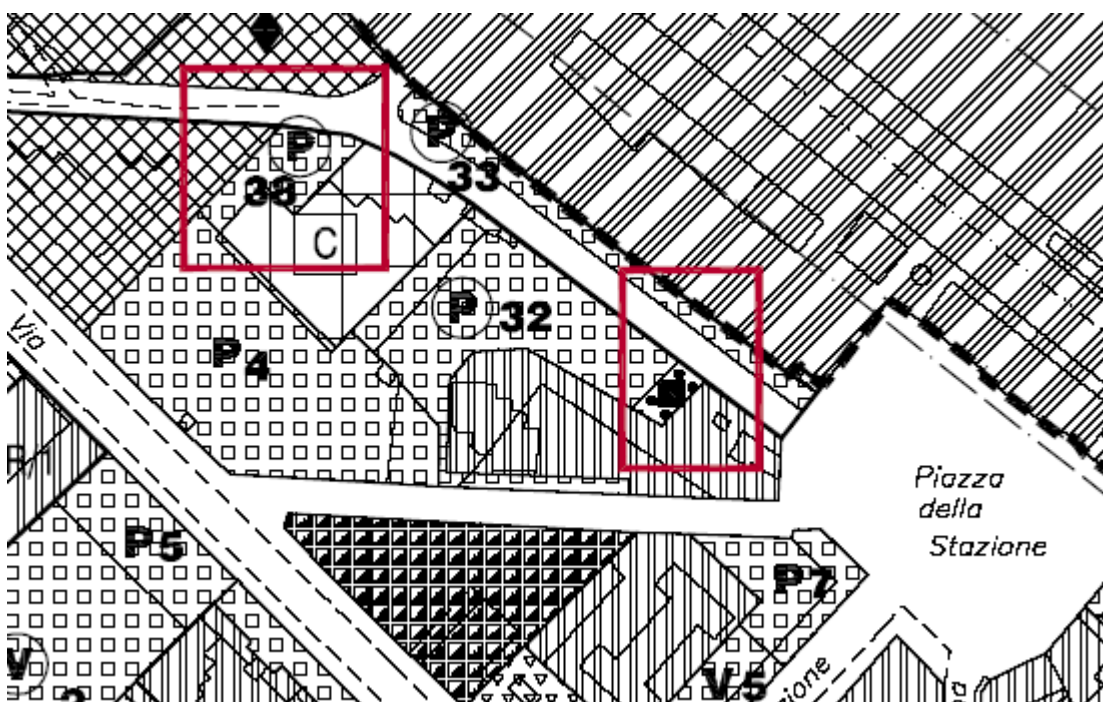
E' ipotizzabile la presenza di un acquifero a contatto tra coperture alluvionali ed eluvio-colluviali e il substrato marnoso.

-Acclività:

Area subpianeggiante o debolmente acclive appartenente alla Classi I e II (0-10%, 10-25%)

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; si raccomanda, infine, la valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche e sismostratigrafiche per la definizione di V_{s30} (rifrazione, MASW, ect).



SCHEDA N. 6

-MODIFICHE o)

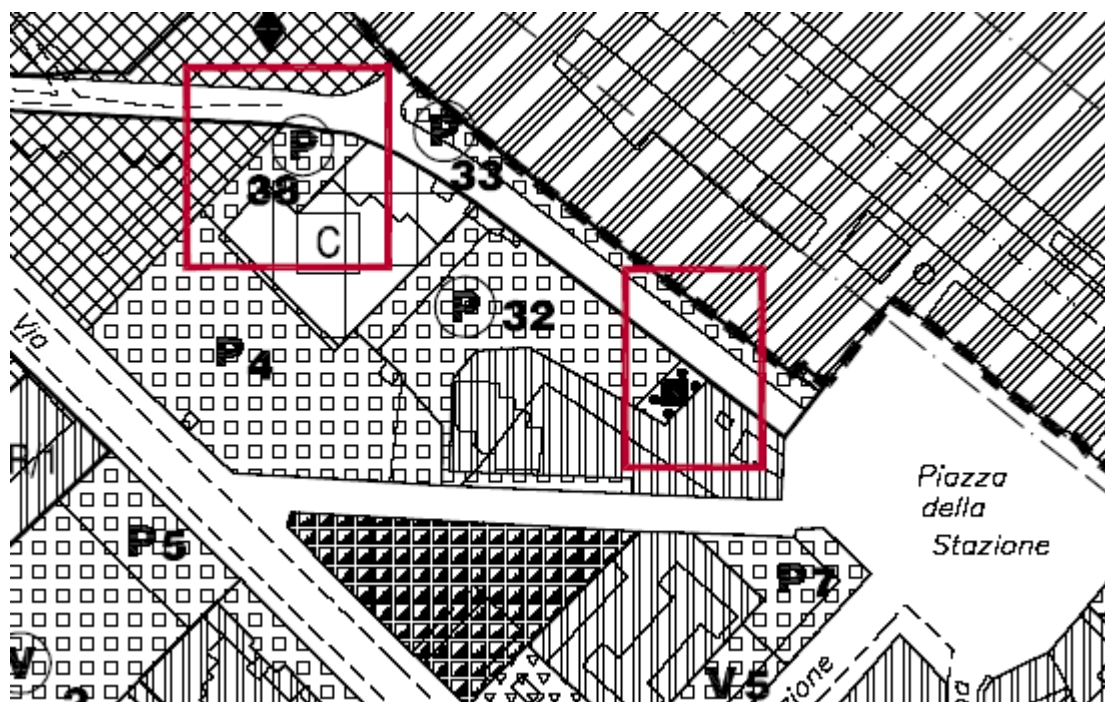
o) eliminazione di piccola porzione di standard a parcheggio pubblico “P32” con conseguente individuazione della stessa a verde privato. Nuova individuazione di standard a parcheggio pubblico “P38”.

-Ubicazione: Concentrico



-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

La nuova destinazione prevede una diversa localizzazione delle aree a standard e a parcheggio pubblico senza interventi edificatori.



-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile dalla nuova viabilità prevista nella sistemazione di Piazza della Stazione e delle aree limitrofe.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

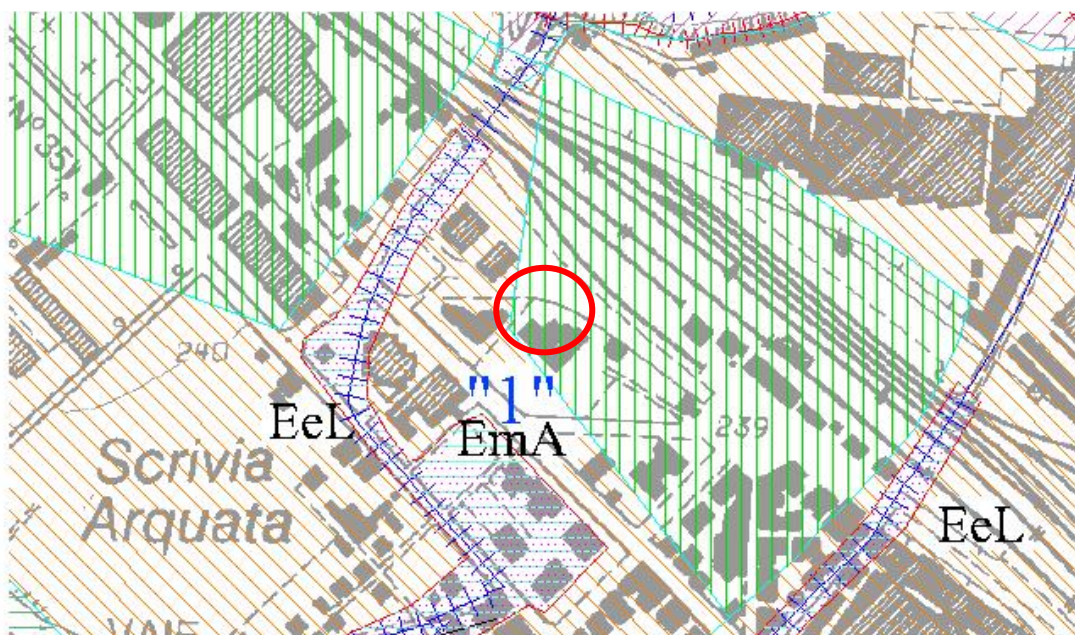
Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite nell'adiacente area individuata dal piano di recupero "Vecchio Caffè" confermano sostanzialmente la successione stratigrafica sopra descritta.

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



L'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione del rischio derivante dalla presenza del tratto intubato di Rio Lottini.

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



Classe I: le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alla utilizzazione urbanistica.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in un'area assimilabile a in oggetto (Project Financing). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_s nei primi 30 m di profondità:

- strato 1 potenza compresa tra 0,7 e 1,1 m: V_s medio è pari a 283 m/s.
- strato 2 potenza compresa tra 5,7 e 7,0 m: V_s medio è pari a 692 m/s.
- strato 3: V_s medio è pari a 1218 m/s.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T1**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **A-T1** (da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

Dal punto di vista idrogeologico la soggiacenza della falda è compresa fra 3,5 e 4,00 m dal p.c. (Sondaggi e prove penetrometriche PEC "Tamburelli", "Riqualificazione piazza del mercato" e piano di recupero "Vecchio Caffè").

-Acclività:

Aree subpianeggianti appartenenti alla Classe I (0-10%).

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche e di V_{s30} (rifrazione, MASW, ect).

Considerato l'andamento pianeggiante della morfologia locale, si raccomanda una adeguata regimazione delle acque superficiali per prevenire ristagni, allagamenti e infiltrazioni.

**SCHEDE MONOGRAFICHE
RELATIVE ALLA
VARIANTE STRUTTURALE
“SOTTOVALLE”**



PREMESSA

Nel punto 15.2. sono riportate le schede che riassumono le caratteristiche delle aree interessate da nuovi insediamenti urbanistici.

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

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

In seguito alla riclassificazione del territorio nazionale in relazione al rischio sismico e alla recente normativa riguardante l'edificazione, si richiamano le disposizioni da applicare nel territorio comunale.

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

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

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

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

SCHEDE RELATIVE ALLE AREE (FRAZIONE SOTTOVALLE)

Nelle schede seguenti sono riassunte le caratteristiche delle nuove aree individuate dallo Strumento Urbanistico.

-SCHEDA AREA n. 34 -TAV. 7C-(Residenziale)**-USO ATTUALE**

prato stabile.

-VINCOLI

Vincolo idrogeologico L.R. 45/89.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

coperture detritiche argilloso limose con blocchi e trovanti; area di versante con esposizione NW, debolmente acclive a monte di una estesa area in frana attiva (FA5/25).

-CLASSE DI IDONEITA'

II b (moderato rischio derivante da parametri geotecnici scadenti e/o non omogenei e da problemi carattere geostatico)

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della eventuale falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14/01/08, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; nell'ambito di indagini geognostiche eseguite dallo scrivente in aree limitrofe costituite da scavi di sondaggio e da prove penetrometriche dinamiche superpesanti risulta la presenza di coperture limoso argillose plurimetriche con parametri di resistenza riferibili principalmente alla coesione; il substrato terziario è costituito da una formazione litoide rigida in cui sono ipotizzabili valori di Vs maggiori di 800 m/s.; indicativamente il sottosuolo di fondazione può essere compreso nelle categorie "A" o "E";

-PRESCRIZIONI

scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare infiltrazioni e dissesti nelle coperture detritiche;

-SCHEDA AREA n. 35 -TAV. 7C-(Residenziale)**-USO ATTUALE**

prato stabile.

-VINCOLI

Vincolo idrogeologico L.R. 45/89.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

coperture detritiche argilloso limose con blocchi e trovanti; area di versante con esposizione NW, debolmente acclive a monte di una estesa area in frana attiva (FA5/25).

-CLASSE DI IDONEITA'

II b (moderato rischio derivante da parametri geotecnici scadenti e/o non omogenei e da problemi carattere geostatico)

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della eventuale falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14/01/08, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; nell'ambito di indagini geognostiche eseguite dallo scrivente in aree limitrofe costituite da scavi di sondaggio e da prove penetrometriche dinamiche superpesanti risulta la presenza di coperture limoso argillose plurimetriche con parametri di resistenza riferibili principalmente alla coesione;. il substrato terziario è costituito da una formazione litoide rigida in cui sono ipotizzabili valori di Vs maggiori di 800 m/s.; indicativamente il sottosuolo di fondazione può essere compreso nelle categorie "A" o "E";

-PRESCRIZIONI

scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare infiltrazioni e dissesti nelle coperture detritiche;

-SCHEDA AREA P 36 -TAV. 7C-(Standard Urbanistici-parcheggio)

-USO ATTUALE

prato stabile.

-VINCOLI

Vincolo idrogeologico L.R. 45/89.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

coperture detritiche argilloso limose con blocchi e trovanti; area di versante con esposizione NW, debolmente acclive a margine di una estesa area in frana attiva (FA5/25).

-CLASSE DI IDONEITA'

II b (moderato rischio derivante da parametri geotecnici scadenti e/o non omogenei e da problemi carattere geostatico)

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della eventuale falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14/01/08, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; nell'ambito di indagini geognostiche eseguite dallo scrivente in aree limitrofe costituite da scavi di sondaggio e da prove penetrometriche dinamiche superpesanti risulta la presenza di coperture limoso argillose plurimetriche con parametri di resistenza riferibili principalmente alla coesione; il substrato terziario è costituito da una formazione litoide rigida in cui sono ipotizzabili valori di Vs maggiori di 800 m/s.; indicativamente il sottosuolo di fondazione può essere compreso nelle categorie "A" o "E";

-PRESCRIZIONI

scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare infiltrazioni e dissesti nelle coperture detritiche;

-SCHEDA AREA V 38 -TAV. 7C-(Standard Urbanistici-verde pubblico)**-USO ATTUALE**

Area a standard modificata

-VINCOLI

Vincolo idrogeologico L.R. 45/89.

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

coperture detritiche argilloso limose con blocchi e trovanti; area di versante con esposizione NW, debolmente acclive.

-CLASSE DI IDONEITA'

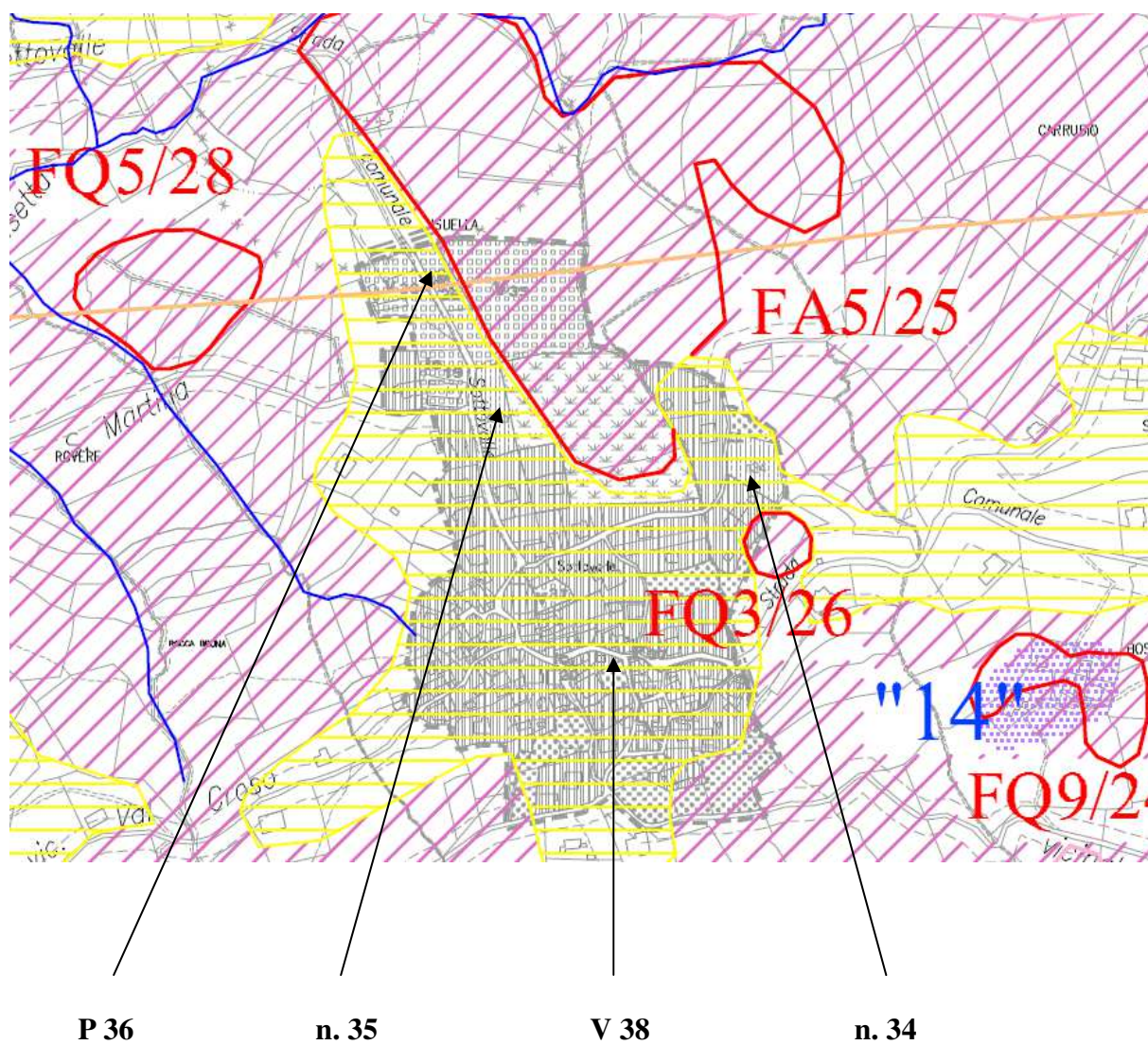
II b (moderato rischio derivante da parametri geotecnici scadenti e/o non omogenei e da problemi carattere geostatico)

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della eventuale falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14/01/08, dell'EC 7, dell'EC 8 e dell'OPCM 3274/03; nell'ambito di indagini geognostiche eseguite dallo scrivente in aree limitrofe (sedime adiacente dal lato a monte) costituite da scavi di sondaggio e da prove penetrometriche dinamiche superpesanti risulta la presenza di coperture limoso argillose plurimetriche con parametri di resistenza riferibili principalmente alla coesione; il substrato terziario è costituito da una formazione litoide rigida in cui sono ipotizzabili valori di Vs maggiori di 800 m/s.; indicativamente il sottosuolo di fondazione può essere compreso nelle categorie "A" o "E";

-PRESCRIZIONI

scrupolosa regolamentazione delle acque superficiali per evitare infiltrazioni e dissesti nelle coperture detritiche;

Stralcio TAV. 7C-individuazione Aree N. 34-35-P36-V38

SCHEDA RELATIVE ALLE AREE IN CLASSE IIIb (FRAZIONE SOTTOVALLE)

Area N. 13-TAV. 7C

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in</u> <u>assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a</u> <u>seguito</u> della realizzazione di opere di riassetto
13. A Nord- Ovest del centro abitato a monte della S.C. per Carrosio	Settore di versante mediamente acclive con esposizione S;	Interferenza con dissesto gravitativo (FQ1/30); crollo riattivabile riferibile alla copertura eluvio- colluviale	Interventi ammissibili: a b c d	Allontanamento materiale instabile, manutenzione e adeguamento della rete di scolo naturale e artificiale. Attività di sorveglianza periodica	Interventi ammissibili: a b c d e f

Cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio

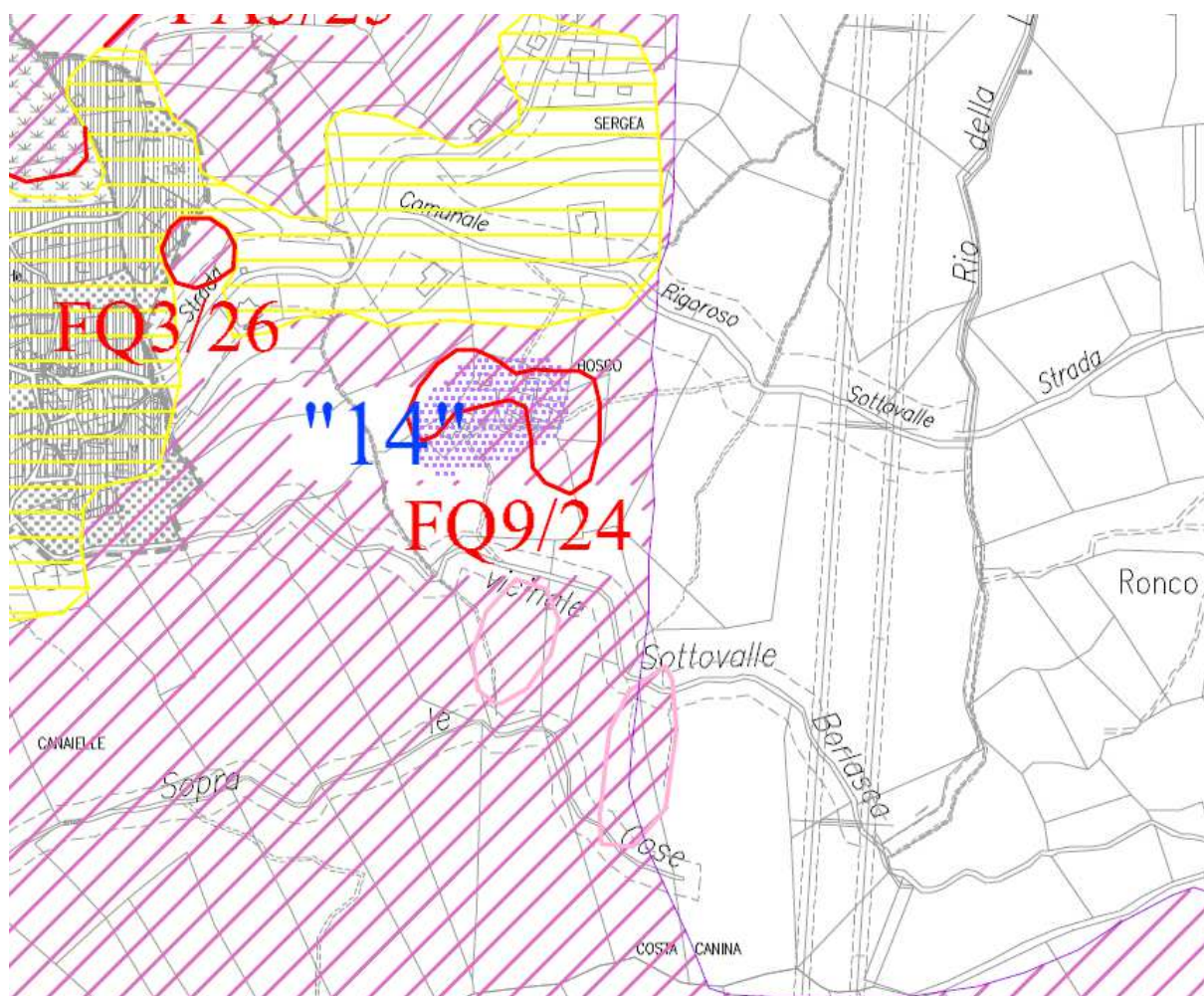
mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Interventi Allontanamento materiale instabile, manutenzione e adeguamento della rete di scolo naturale e artificiale. Attività di sorveglianza periodica	Progettazione			Realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio							Collaudo- messa in sicurezza	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate				

Area N. 14-TAV. 7C

Aree IIIb n./ località	Contesto (fondovalle, versante crinale)	Tipologia dissesto o problematica	Interventi edilizi ammissibili <u>in</u> <u>assenza</u> di opere di riassetto	Interventi di riassetto e prescrizioni	Interventi edilizi ammissibili <u>a</u> <u>seguito</u> della realizzazione di opere di riassetto
14. A Est del centro abitato lungo il versante N di Costa Canina	Settore di versante da fortemente a mediamente acclive con esposizione N	Interferenza con dissesto gravitativo (FQ9/24); colata riattivabile riferibile alla copertura eluvio- colluviale	Interventi ammissibili: a b c d	Consolidamenti, drenaggi, manutenzione e adeguamento della rete di scolo naturale e artificiale. Attività di sorveglianza periodica	Interventi ammissibili: a b c d e f

Cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio

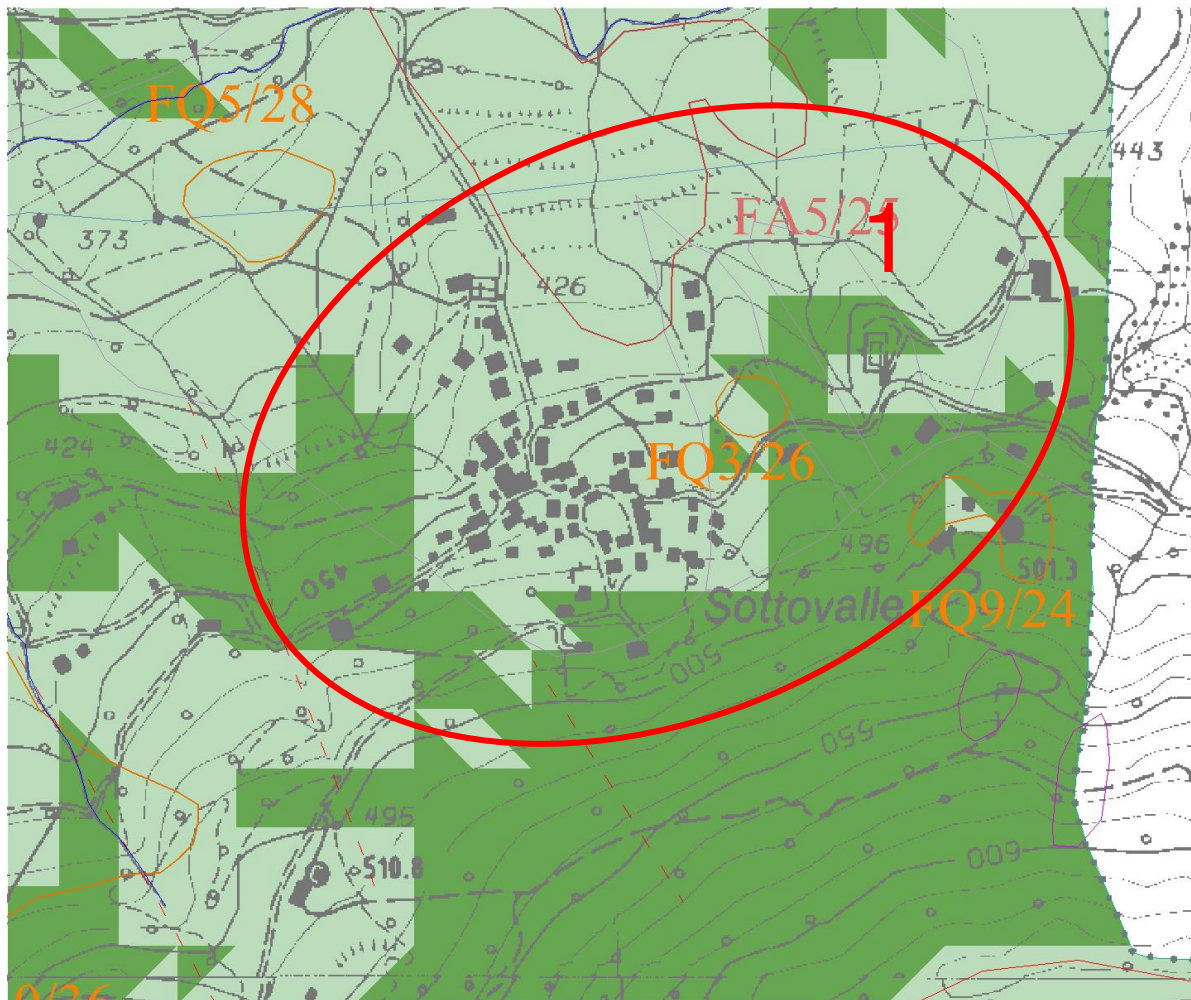
mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Interventi Consolidamenti, drenaggi, manutenzione e adeguamento della rete di scolo naturale e artificiale. Attività di sorveglianza periodica	Progettazione			Realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio							Collaudo- messa in sicurezza	Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate				

Stralcio TAV. 7C-individuazione Area N. 14-Classe IIIb

SCHEDA N. 1

Macroarea N. 1-SOTTOVALLE.

-Individuazione categorie topografiche



LEGENDA

CATEGORIA TOPOGRAFICA



T1 - Superficie pianeggiante, pendii e rilievi isolati con inclinazione media $i < 15^\circ$



T2 - Pendii con inclinazione media $i > 15^\circ$
T3 - Rilievi con larghezza in cresta molto minore che alla base e inclinazione media $15^\circ < i < 30^\circ$



T4 - Rilievi con larghezza in cresta molto minore che alla base e inclinazione media $i > 30^\circ$

COEFFICIENTE DI AMPLIFICAZIONE TOPOGRAFICA St



St = 1,0

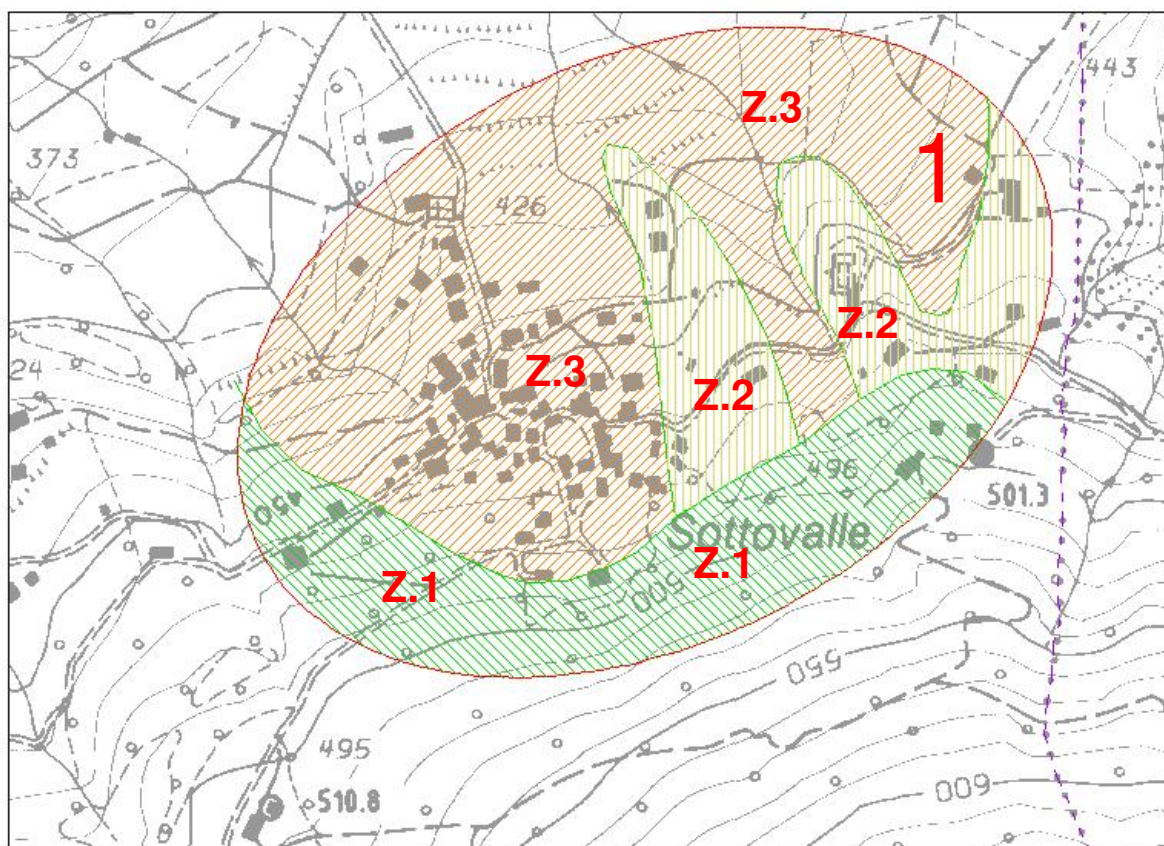


St = 1,2



St = 1,4

-Zonazione sismica macroarea N. 1-SOTTOVALLE.



Zone con caratteri omogenei di amplificazione sismica

Z.1-coperture eluvio colluviali e detritiche con V_s compreso tra 200 e 500 m/s, di spessore inferiore a 5 m, poggianti su un substrato litoide marnoso arenaceo conglomeratico con $V_s > 950$ m/s.

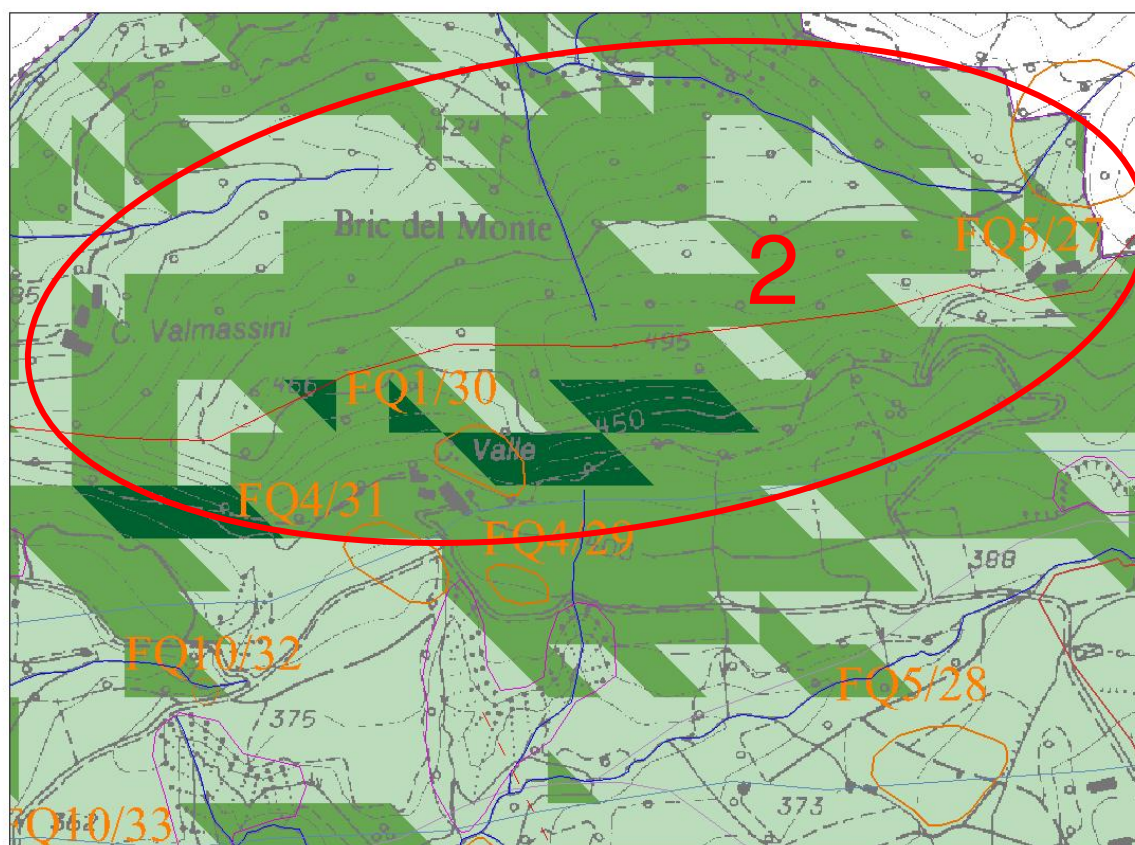
Z.2-coperture eluvio colluviali con V_s compreso tra 200 e 400 m/s, di spessore inferiore a 4 m poggianti su un marnoso arenaceo con $V_s > 800$ m/s.

Z.3-coperture eluvio colluviali e detritiche con V_s compreso tra 150 e 300 m/s, di spessore superiore a 6 m comprendenti estese zone in frana attiva poggianti su un substrato marnoso arenaceo con $V_s > 800$ m/s.

SCHEDA N. 2

Macroarea N. 2 BRIC DEL MONTE.

-Individuazione categorie topografiche



LEGENDA

CATEGORIA TOPOGRAFICA



T1 - Superficie pianeggiante, pendii e rilievi isolati con inclinazione media $i < -15^\circ$



T2 - Pendii con inclinazione media $i > 15^\circ$

T3 - Rilievi con larghezza in cresta molto minore che alla base e inclinazione media $15^\circ < i < 30^\circ$



T4 - Rilievi con larghezza in cresta molto minore che alla base e inclinazione media $i > 30^\circ$

COEFFICIENTE DI AMPLIFICAZIONE TOPOGRAFICA St



St = 1,0

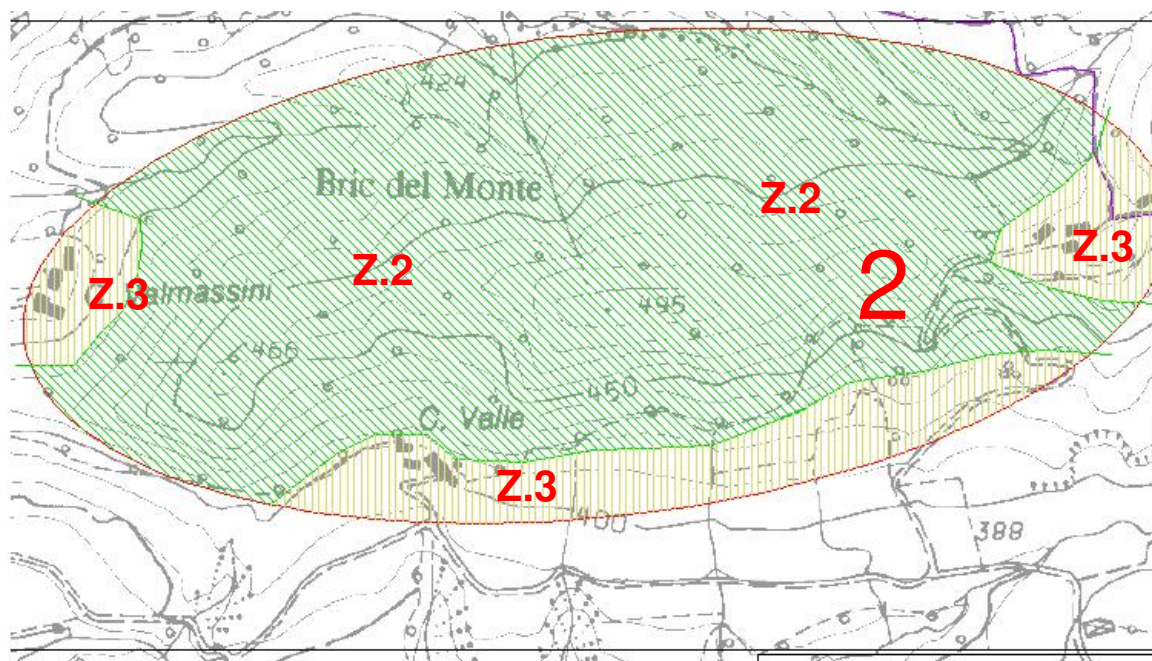


St = 1,2



St = 1,4

-Zonazione sismica macroarea N. 2 BRIC DEL MONTE



Zone con caratteri omogenei di amplificazione sismica

Z.2-coperture eluvio colluviali con V_s compreso tra 200 e 400 m/s, di spessore inferiore a 4 m poggianti su un marnoso arenaceo con $V_s > 800$ m/s.

Z.3-coperture eluvio colluviali e detritiche con V_s compreso tra 150 e 300 m/s, di spessore superiore a 4 m comprendenti estese zone in frana attiva poggianti su un substrato marnoso arenaceo con $V_s > 800$ m/s.

SCHEDA MONOGRAFICHE
Relative alla VARIANTE PARZIALE N. 3
“Riordino urbanistico”

Schede monografiche relative alle modifiche apportate dalla Variante Parziale n. 3

CARATTERISTICHE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Premessa

Nelle schede seguenti sono riassunte le caratteristiche delle aree interessate dalle modifiche previste dalla Variante Parziale n. 3.

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

In seguito alla riclassificazione del territorio nazionale in relazione al rischio sismico e alla recente normativa riguardante l'edificazione, si richiamano le disposizioni da applicare nel territorio comunale.

Il Comune di Arquata Scrivia è classificato nella Zona "3". Ai sensi dell'allegato 1 dell'OPCM 3274/2003, come recepito dalla Regione Piemonte con DGR 61-11017 del 17/11/2003, dal 23 Ottobre 2005 si avviano le procedure previste dai punti 3 e 4 della Circolare PGR 1/dop del 27/04/2004. La Normativa Tecnica di riferimento per i 18 mesi di sperimentazione è costituita dalla Norme Tecniche allegate al DM del 14/09/2005, oppure dagli allegati 2 e 3 dell'OPCM 3274/2003 e successive modifiche e integrazioni, oppure ancora dal DM del 16/01/1996 e, infine, dal DM 14.01.08-NTC 2008, adottando i coefficienti ivi previsti per la terza categoria.

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

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

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

Si precisa che i parametri geotecnici e sismici illustrati nelle schede seguenti hanno il semplice scopo di orientare eventuali interventi edilizi e non sono, pertanto, utilizzabili nella progettazione geotecnica degli stessi.

SCHEDA N. 1

-MODIFICA 2)

2) Incremento dell'area a standard-parcheggio pubblico di ca. 3000 m²

-Ubicazione: a Est del concentrico, nella spianata del terrazzamento fluviale

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

La nuova destinazione prevede un aumento dell'area a standard e a parcheggio pubblico .

-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile dalla viabilità esistente da Via del Bovo e dalla prevista viabilità di comunicazione tra Via del Bovo e la SP Arquata Grondona.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite nell'adiacente area individuata dal PEC "Derrick" confermano sostanzialmente la successione stratigrafia sopra descritta .

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in un'area assimilabile a quella in oggetto (Project Financing). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro Vs nei primi 30 m di profondità:

-strato 1 potenza compresa tra 0,7 e 1,1 m: Vs medio è pari a 283 m/s.

-strato 2 potenza compresa tra 5,7 e 7,0 m: Vs medio è pari a 692 m/s.

-strato 3: Vs medio è pari a 1218 m/s.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T1**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **A-T1** (da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$

- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$

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

Dal punto di vista idrogeologico la soggiacenza della falda è compresa fra 3,5 e 4,00 m dal p.c. (Sondaggi e prove penetrometriche nell'adiacente PEC "Derrick").

-Acclività:

Area subpianeggiante appartenente alla Classe I (0-10%).

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

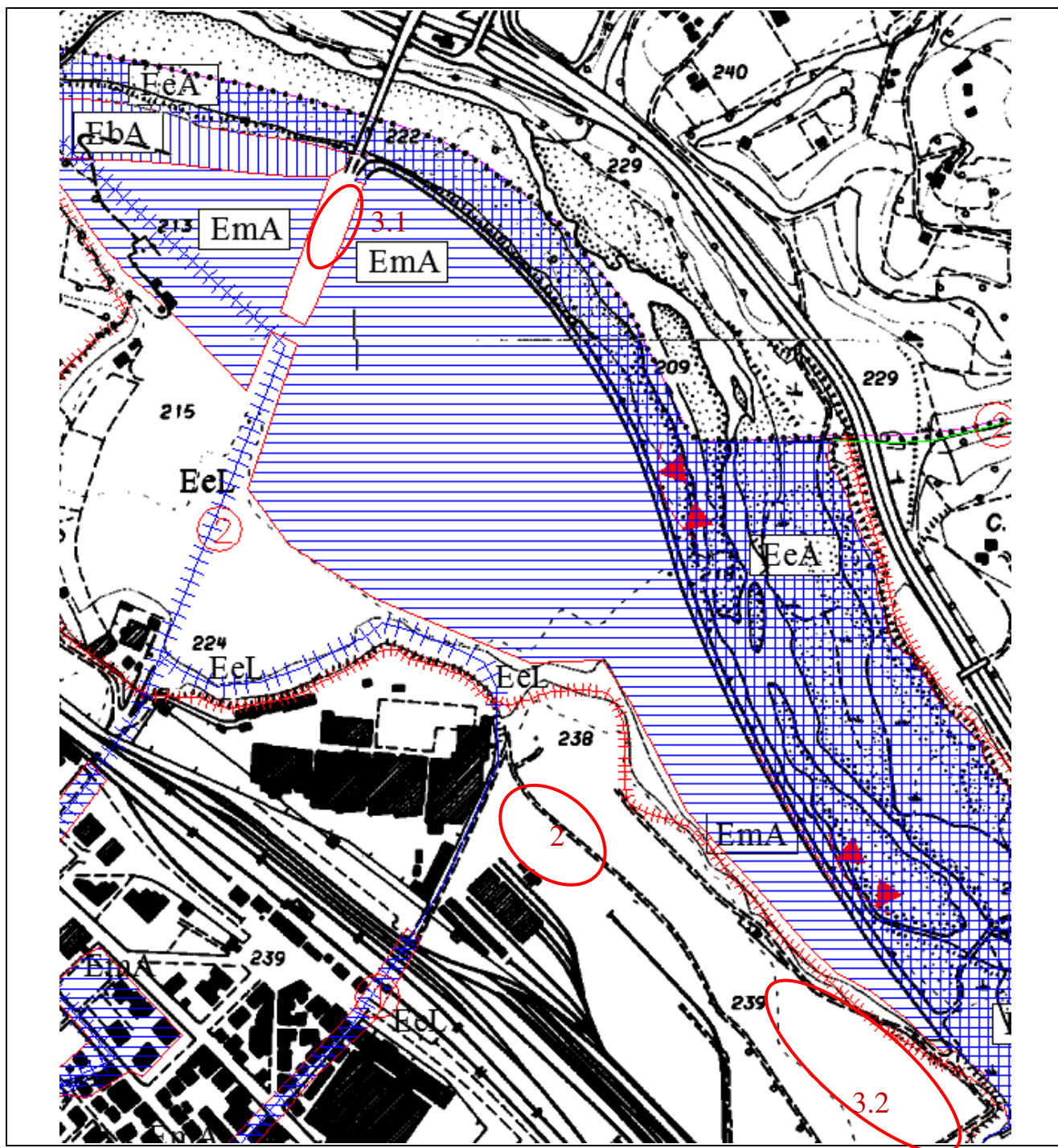
Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche e di Vs₃₀ (rifrazione, MASW, ect).

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

Come risulta dalla Carta geomorfologica e dei dissesti l'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione del rischio derivante dalla presenza del tratto intubato di Rio Carrara.

Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico

Stralcio fuori scala



Individuazione modifiche 2-3

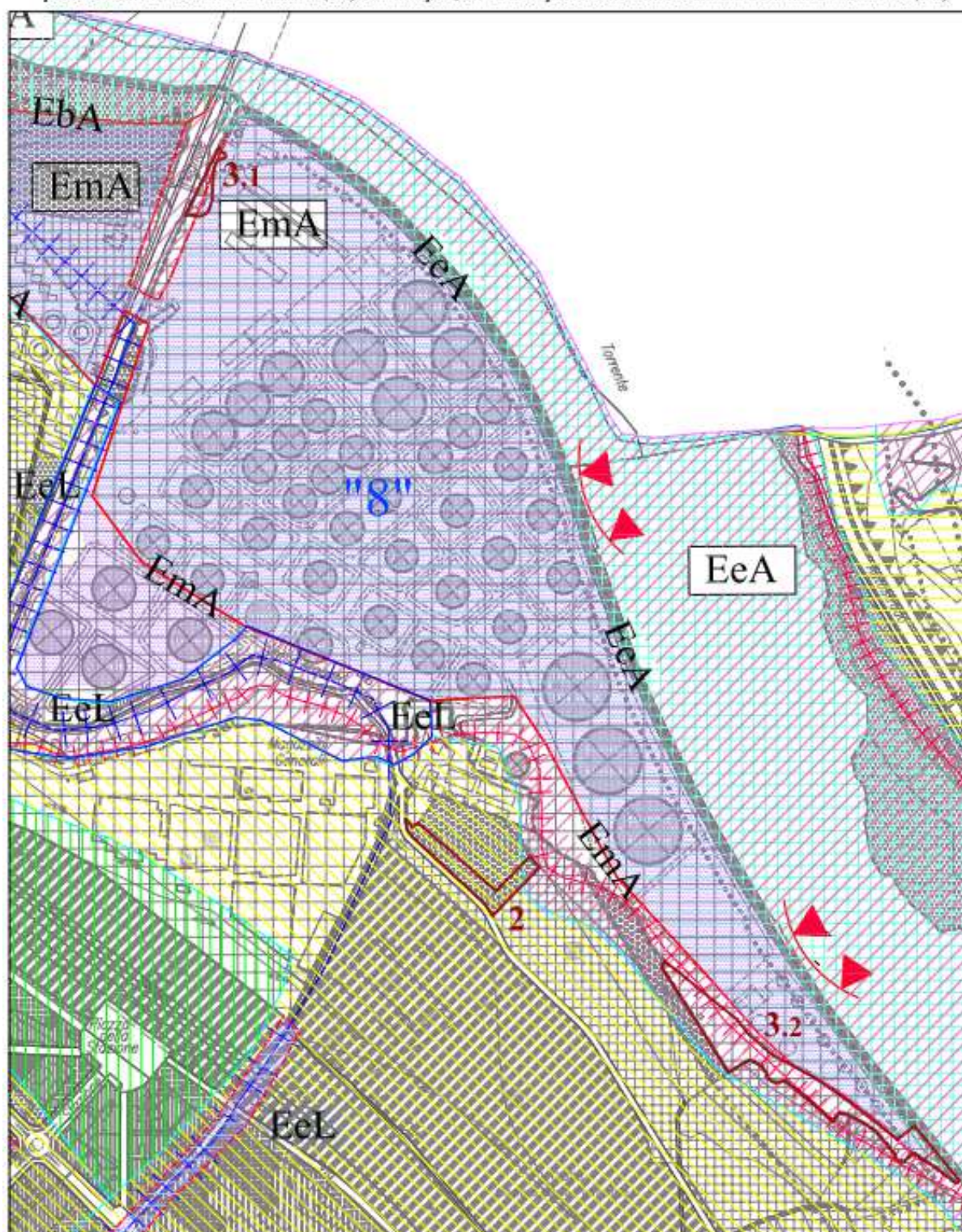
-Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica: stralcio Carta di Sintesi di PRGC Vigente

Classe IIa: moderato rischio per stratigrafia non omogenea e per la possibilità di ristagni.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

SCHEDE MODIFICHE 2-3

- 2) Incremento dell'area destinata a standard - parcheggio pubblici di ca. 3000 mq
- 3) Riconfigurazione del perimetro del deposito SIGEMI e conseguente ricomprensione nel perimetro di una porzione d'area precedentemente destinata a viabilità (3.1) e di una porzione d'area precedentemente destinata a standard urbanistici (3.2)



SCHEDA N. 2

-MODIFICA 3)

3) Riconfigurazione del perimetro del deposito SIGEMI e conseguente ricomprensione nel perimetro di una porzione di area precedentemente destinata a viabilità (3.1) e di una porzione d'area precedentemente destinata a standard urbanistici

-Ubicazione: a Est del concentrico nella spianata laterale all'alveo del T. Scrivia. L'area 3.1 è compresa parzialmente nella scarpata SE della SP Arquata S.-Cabella Ligure presso il ponte sul T. Scrivia.

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

La nuova destinazione prevede l'eliminazione della viabilità esistente e la rettifica del perimetro del deposito SIGEMI. Non sono previsti interventi di edificazione.

-Presenza di Vincoli:

Area compresa nella fascia EmA del T. Scrivia e conseguente inserimento nell'area IIIb n. "8".

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

Deposito alluvionale postglaciale in prevalenza ciottoloso ghiaioso con poca matrice fine sabbioso limosa. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini e i sondaggi eseguiti nell'area Sigemi confermano la presenza di un deposito alluvionale della potenza di 8-12 m poggiante su un substrato marnoso con livelli arenacei.

Nei sondaggi è stata rilevata una falda libera collegata al deflusso in subalveo alla profondità di 4-6 m.

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

L'area le aree 3.1. e 3.2 sono parzialmente comprese nella perimetrazione della classe IIIb n. "8".

Il perimetro SW dell'area 3.2 è in parte compreso nella scarpata di raccordo del terrazzo fluviale fl³ con la spianata dell'alveo attivo del T. Scrivia. Entrambe le condizioni rendono l'area inidonea qualsiasi intervento di edificazione che non sia opera di riassetto del territorio e minimizzazione dei rischi.

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

Classe IIIa e Classe IIIb: in entrambe le aree sono presenti rischi derivanti da esondazione e da problematiche di scarpata.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in un'area assimilabile a in oggetto (Project Financing). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro Vs nei primi 30 m di profondità:

-strato 1 potenza compresa tra 0,7 e 1,1 m: Vs medio è pari a 283 m/s.

-strato 2 potenza compresa tra 5,7 e 7,0 m: Vs medio è pari a 692 m/s.

-strato 3: Vs medio è pari a 1218 m/s.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T1. T2** nel caso dell'area 3.2. prossima alla scarpata di raccordo sopra descritta.

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

Dal punto di vista idrogeologico la soggiacenza della falda è compresa fra 4 e 6,00 m dal p.c. (Sondaggi e scavi esplorativi nell'area Sigemi).

-Acclività:

Area subpianeggiante solo per le parti esterne alla scarpate sopra descritte.

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche e di V_{s30} (rifrazione, MASW, ecc.).

Considerato l'andamento pianeggiante della morfologia locale, si raccomanda una adeguata regimazione delle acque superficiali per prevenire ristagni, allagamenti e infiltrazioni.

SCHEDA N. 3

-MODIFICA 4)

4) *Correzione errore materiale-porzione di area produttiva individuata quale residenziale da ridefinire D*

-Ubicazione: a Est del concentrico sempre nella spianata dello stesso terrazzamento fluviale

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

Area residenziale ridefinita produttiva.

-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile dalla SP Arquata S.-Grondona e dalla prevista viabilità di comunicazione tra Via del Bovo e la SP Arquata S. Grondona.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite nella vicina area individuata dal PEC "Derrick" confermano sostanzialmente la successione stratigrafia sopra descritta.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in un'area assimilabile a in oggetto (Project Financing). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_s nei primi 30 m di profondità:

-strato 1 potenza compresa tra 0,7 e 1,1 m: V_s medio è pari a 283 m/s.

-strato 2 potenza compresa tra 5,7 e 7,0 m: V_s medio è pari a 692 m/s.

-strato 3: V_s medio è pari a 1218 m/s.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T1**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **A-T1** (da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$

- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$

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

Dal punto di vista idrogeologico la soggiacenza della falda è compresa fra 3,5 e 4,00 m dal p.c. (Sondaggi e prove penetrometriche nell'adiacente PEC "Derrick", misurazioni pozzo privato in area adiacente).

-Acclività:

Area subpianeggiante appartenenti alla Classe I (0-10%).

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche e di V_{s30} (rifrazione, MASW, ect).

Considerato l'andamento pianeggiante della morfologia locale, si raccomanda una adeguata regimazione delle acque superficiali per prevenire ristagni, allagamenti e infiltrazioni.

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



L'area oggetto di Variante non risulta interessata da dissesti legati alla dinamica fluviale o torrentizia. E', inoltre, lontana dall'orlo del terrazzo fluviale.

Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico

Stralcio fuori scala



Individuazione modifica 4

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche e di V_{s30} (rifrazione, MASW, ect).

Considerato l'andamento pianeggiante della morfologia locale, si raccomanda una adeguata regimazione delle acque superficiali per prevenire ristagni, allagamenti e infiltrazioni.

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

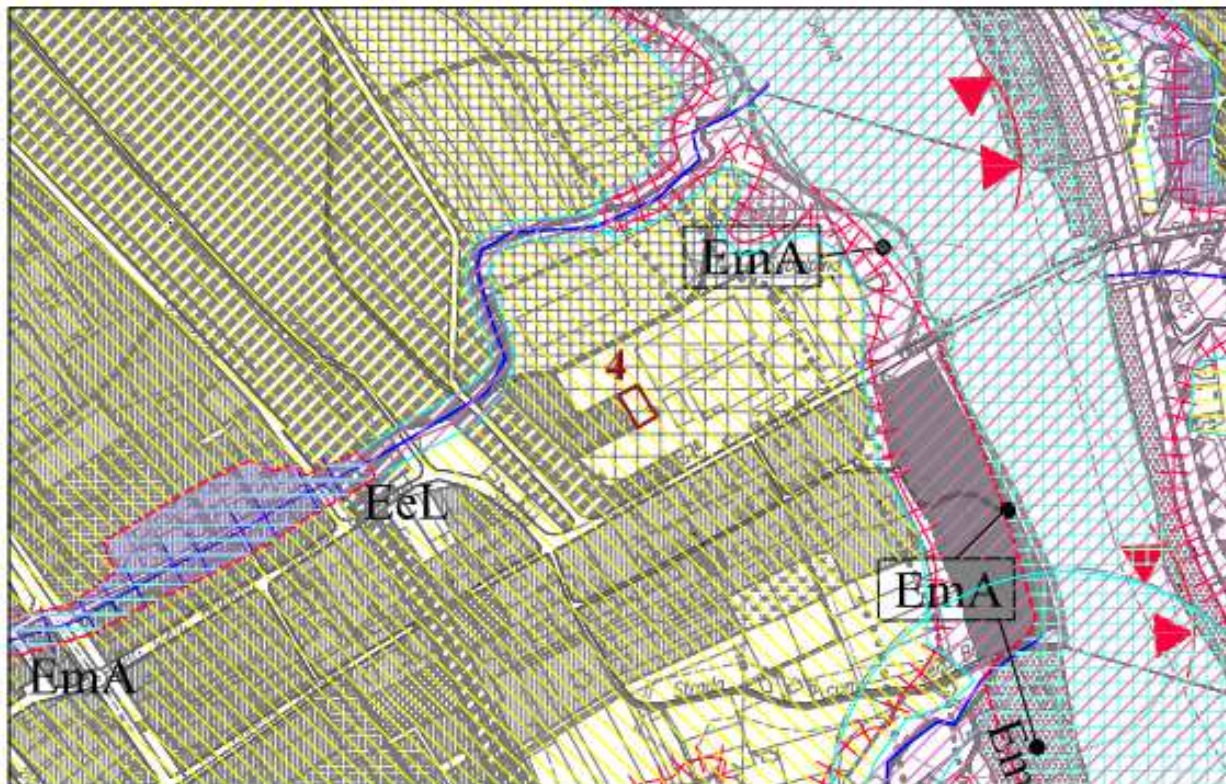
Classe IIa: le modeste limitazioni derivano dalla possibilità di ristagni e da oscillazioni della falda libera.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Stralcio fuori scala

SCHEDA MODIFICA 4

4) *Correzione errore materiale - Porzione di area produttiva individuata quale residenziale da ridefinire D2*



SCHEDA N. 4

-MODIFICA 5)

5) Modifica della classificazione urbanistica dell'area da E2 "aree agricole speciali" a B2 "aree residenziali esistenti e di completamento"

-Ubicazione: area alla base del versante orografico sinistro della valle del R. Regonca, in prossimità del concentrico;

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

Nel P.R.G.C. vigente l'area è individuata come "Agricol speciale". La nuova classificazione la inserisce nella categoria B2.

-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); interna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile da Via Regonca attraverso la viabilità privata.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

Deposito eluvio-colluviale e detritico argilloso-limoso derivante dalla disgregazione fisico-meccanica dei litotipi marnoso arenacei del substrato; fascia di raccordo tra versante e fondovalle del R. Regonca e la spianata dell'terrazzo fluviale in cui è ubicati il concentrico..

Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità del substrato (a reggipoggio) o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Sono, tuttavia, possibili fluidificazioni, ruscellamenti e colate nelle scarpate a monte per carente regimazione manutenzione (vedi evento del 13 ottobre 2014).

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in area prossima a quella in esame (PEC Matra). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_s nei primi 30 m di profondità. V_{s30} risulta prossimo a 390 m/s. Nel caso in esame la minore potenza della copertura permette di ipotizzare un valore di V_{s30} superiore.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T2**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **B-T2** (da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni).

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

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

L'area è esterna alla fascia di rischio connessa alla presenza del R. Regonca. Non è interessata dalla presenza di sorgenti o captazioni. E'ipotizzabile, nella stagione di maggiori precipitazioni, la presenza di una filtrazione parallela al pendio confinata nelle coperture.

-Acclività:

Area mediamente acclive appartenente alle Classi II (10-20%) e III (20-30%).

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:



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

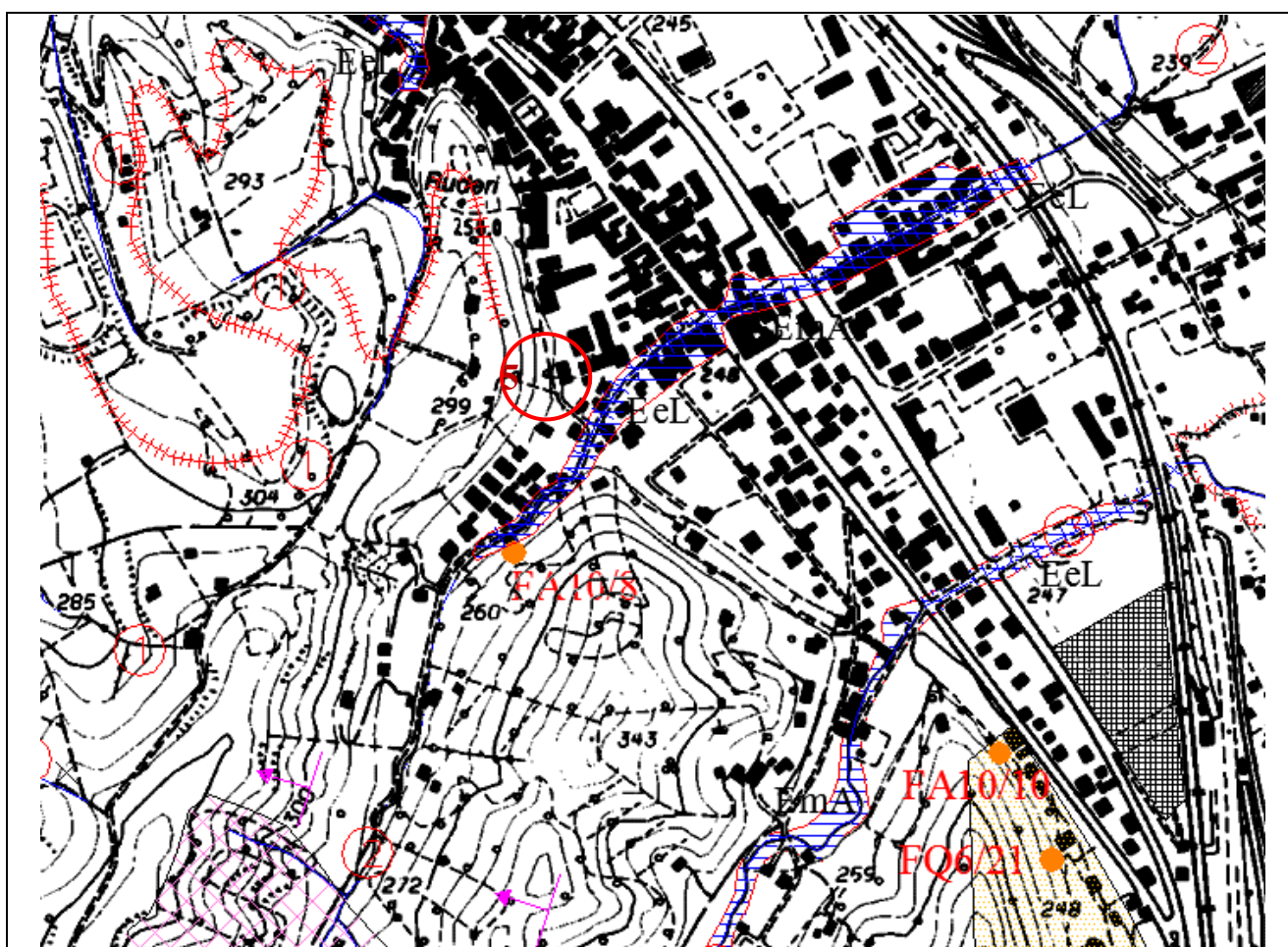
Considerata la morfologia locale e la presenza di acque scolanti dalle aree a monte e laterali, si raccomanda la realizzazione di una adeguata regimazione superficiale per prevenire ruscellamenti, erosioni, allagamenti e infiltrazioni. La realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata.

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

L'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione del rischio derivante dalla sezione critica del R.

Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico

Stralcio fuori scala



Individuazione modifica 5

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

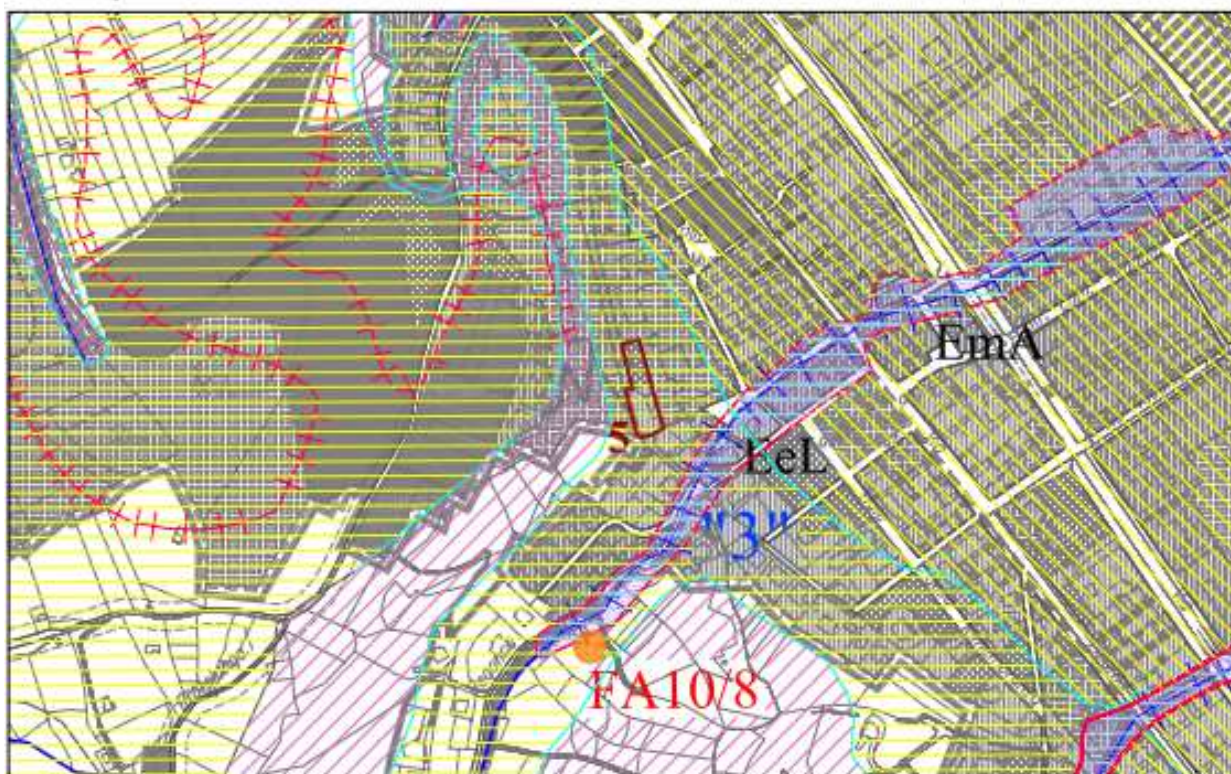
Classe IIb-moderato rischio per stratigrafia non omogenea, per la variabilità della potenza della copertura e dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione, oltre alla presenza della scarpata di raccordo tra due ordini di terrazzamento fluviale. Possibili fluidificazioni delle coperture e colate (vedi evento del 13 ottobre 2014)

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Stralcio fuori scala

SCHEDA MODIFICA 5

- 5) *Modifica della classificazione urbanistica dell'area da E2 "aree agricole speciali" a B2 "aree residenziali esistenti e di completamento"*



SCHEDA N. 5

-MODIFICHE 6-7)

6) *Spostamento standard P24 in area che oggi è residenziale e conseguente eliminazione dell'area residenziale*

7) *Modifica della classificazione urbanistica dell'area agricola ad area residenziale B2-lotto n. 39*

-Ubicazione: lato S del nucleo edificato di Pessino, in sponda orografica destra del T. Scrivia.

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

Nel P.R.G.C. vigente l'area "6" è individuata residenziale". Diventerà area standard. L'area "7", oggi agricola sarà inserita nella categoria B2.

-Presenza di Vincoli:

Aree ubicate esternamente alla fascia C (PAI); interna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibili direttamente dalla strada comunale per Pessino.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico, idrogeologico:

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ghiaie alterate appartenenti al terrazzamento fluviale riferibile alla fase climatica della penultima glaciazione Whurmiana; l'orlo del terrazzamento è individuato in corrispondenza del lato nord dell'area. Come evidenziato nello stralcio seguente, in corrispondenza dell'area "7", non sono al momento evidenziabili dissesti legati alla stabilità della scarpata o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Nel caso dell'area "6" si segnala la criticità del versante Est della scarpata di raccordo con l'incisione del Rio Pessino, ricadente nella perimetrazione della classe IIIb (vedi scheda "11"). Indagini e interventi eseguiti a cura dello scrivente in località Pessino confermano la presenza del deposito alluvionale poggiante su un substrato marnoso arenaceo terziario.

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

Non sono utilizzabili indagini dirette nell'area o in aree vicine. Tuttavia, la presenza di un deposito alluvionale (bassi valori di V_{s30}) poggiante su un substrato marnoso arenaceo (valori di V_{s30} elevati, superiori a 800 m/s) permette di ipotizzare una categoria di suolo appartenente alle classi **B** o **E**.

Per quanto riguarda la categoria topografica, l'area oggetto di modifica appartiene alla categoria morfologica **T2**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in ambiti omogenei del tipo **B-T2** o **E-T2** (da verificare puntualmente in fase esecutiva).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

Dal punto di vista idrogeologico si può escludere la presenza di una falda libera di qualche rilievo, in particolare, per la vicinanza della scarpata del terrazzamento fluviale. Si raccomanda un attento monitoraggio dell'attività di erosione e incisione del Rio Pessino, nonché il completamento degli interventi di minimizzazione del rischio relativi all'area in classe IIIb n."11".

-Acclività:

Area "7" subpianeggiante appartenente alla Classe II 0-10%); L'area "6" risulta debolmente acclive, ma prossima all'orlo del terrazzo fluviale.



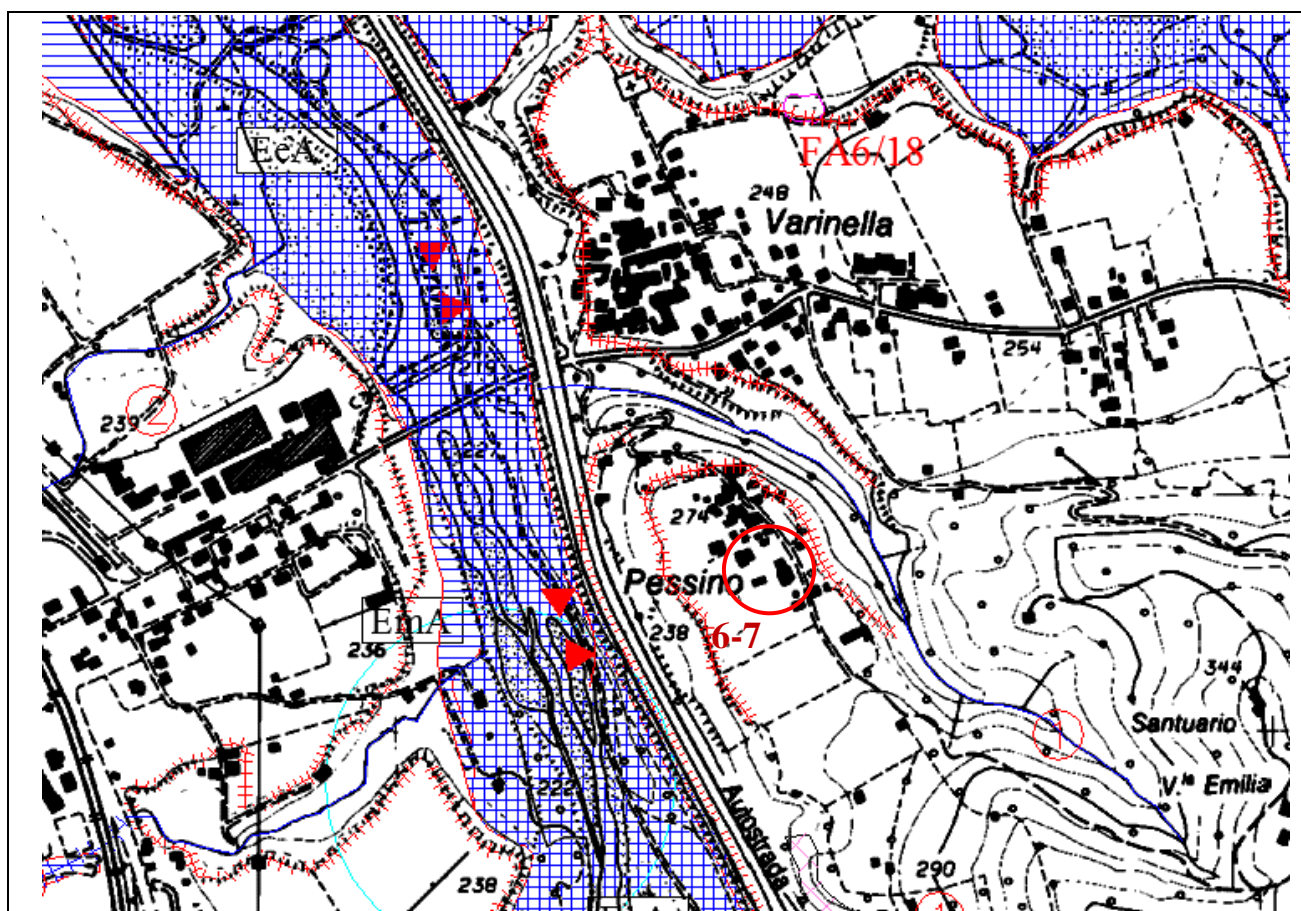
-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la stabilità della scarpata da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; la valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche, di V_{S30} (rifrazione, MASW, etc).

.Considerata la particolare posizione rispetto all'elemento morfologico costituito dall'orlo del terrazzamento fluviale, si raccomanda di mantenere una distanza di sicurezza dalla scarpata e di limitare scavi e sbancamenti.

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

L'area "7" risulta esterna alla perimetrazione del rischio derivante dalla attività di incisione ed erosione del Rio Pessino. Da segnalare la contiguità con l'orlo del terrazzamento fluviale.



Individuazione modifiche 6-7

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

Classe IIa per l'area "7": moderato rischio derivante dalla stratigrafia non omogenea e dalla presenza della scarpata di raccordo dei due ordini di terrazzamento fluviale.

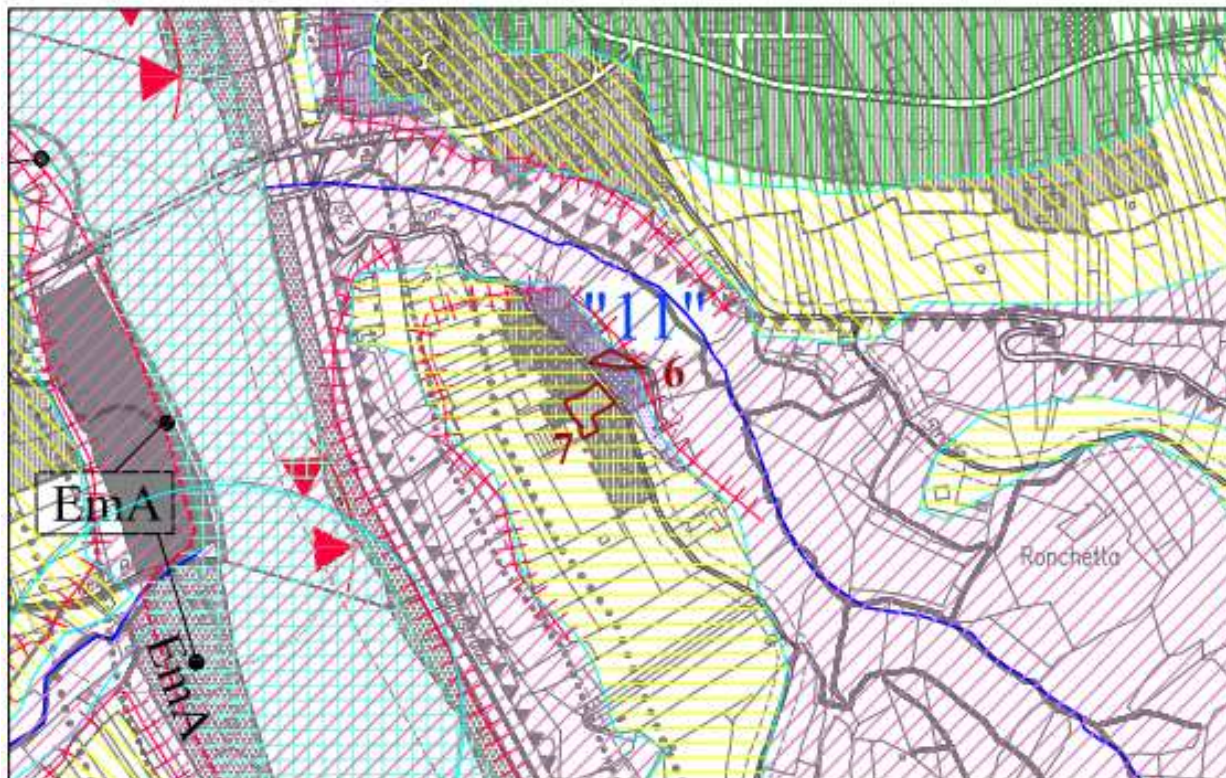
Classe IIIb per l'area "6": vedi scheda "11" aree IIIb; elevato rischio derivante dalla contiguità con l'orlo del terrazzamento fluviale e dalla presenza della scarpata di raccordo con l'alveo del R. Pessino.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Stralcio fuori scala

SCHEDA MODIFICHE 6-7

- 6) Spostamento standard P24 in area che oggi è residenziale e conseguente eliminazione dell'area residenziale.
7) Modifica della classificazione urbanistica dell'area agricola ad area residenziale B2 - lotto n. 39



SCHEDA N. 6

-MODIFICA 16)

16) Modifica di destinazione d'uso urbanistica di porzione d'area a cui viene attribuita destinazione D2 per realizzazione di nuovo accesso alla Ditta Lechner (porzione ex PEC 3)

-Ubicazione: a Sud del concentrico nella spianata dello stesso terrazzamento fluviale comprendente l'abitato della frazione Rigoroso.

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

La nuova destinazione prevede la parziale destinazione di un'area PEC in area produttiva D2.

-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile dalla ex SP 35 dei Giovi.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite in aree limoitrofe confermano sostanzialmente la successione stratigrafica sopra descritta.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita in un'area assimilabile a in oggetto (Project Financing). L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro V_s nei primi 30 m di profondità:

- strato 1 potenza compresa tra 0,7 e 1,1 m: V_s medio è pari a 283 m/s.
- strato 2 potenza compresa tra 5,7 e 7,0 m: V_s medio è pari a 692 m/s.
- strato 3: V_s medio è pari a 1218 m/s.

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T1**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **A-T1** (da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$
- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$
- litotipi coerenti riferibili al substrato marnoso: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0,8-1,0 \text{ kg/cm}^2$, $\Phi = 22-28^\circ$

Dal punto di vista idrogeologico la soggiacenza della falda è compresa fra 3,5 e 4,00 m dal p.c. (prove penetrometriche in un'area limitrofa per la costruzione di un capannone per ricovero attrezzi agricoli e derrate).

-Acclività:

Area subpianeggiante appartenente alla Classe I (0-10%).

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

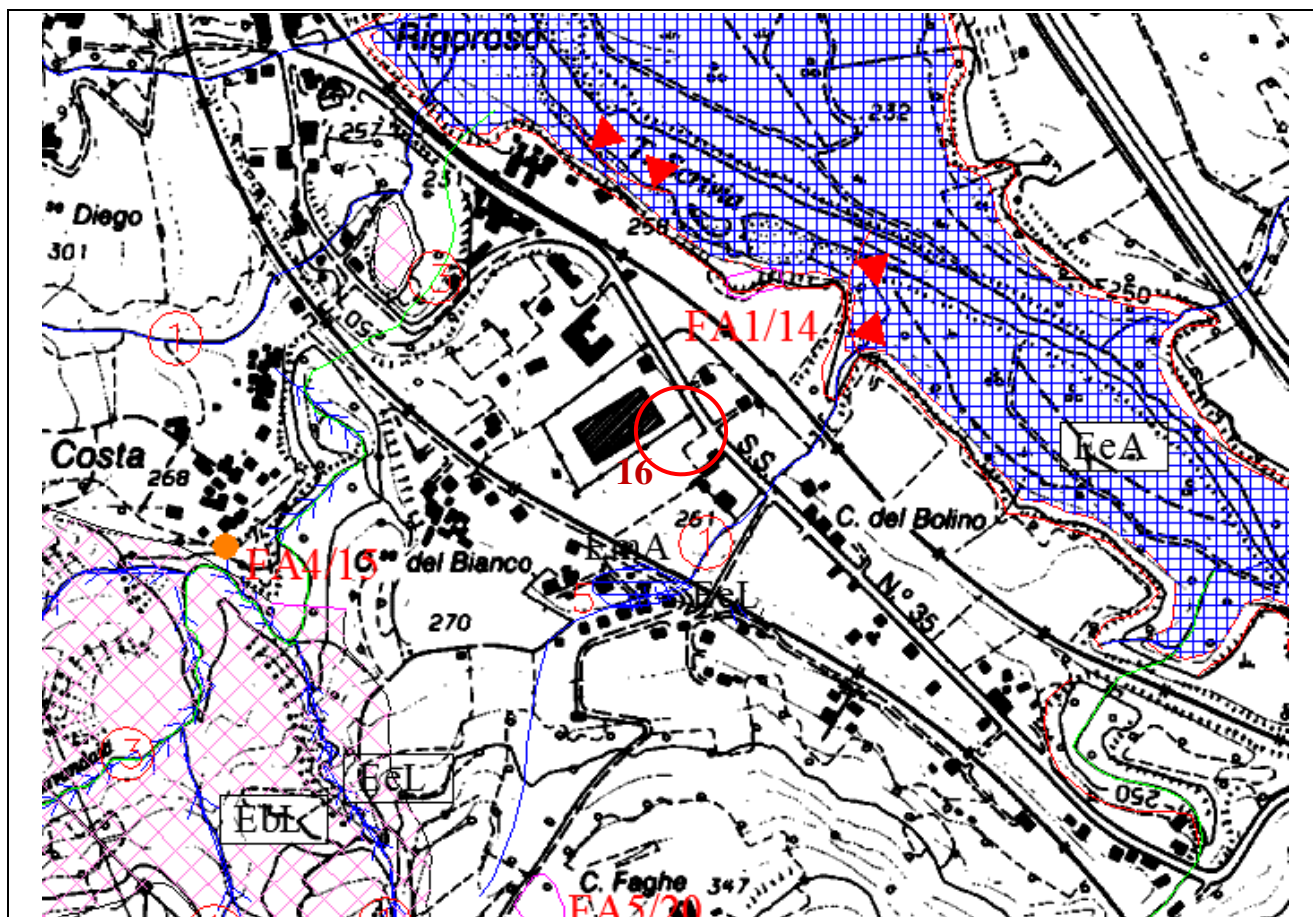
Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche e di V_{s30} (rifrazione, MASW, ect).



Considerato l'andamento pianeggiante della morfologia locale, si raccomanda una adeguata regimazione delle acque superficiali per prevenire ristagni, allagamenti e infiltrazioni.

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

L'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione di dissesti legati alla dinamica fluviale e torrentizia e alla stabilità dei versanti.



individuazione modifica 16

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

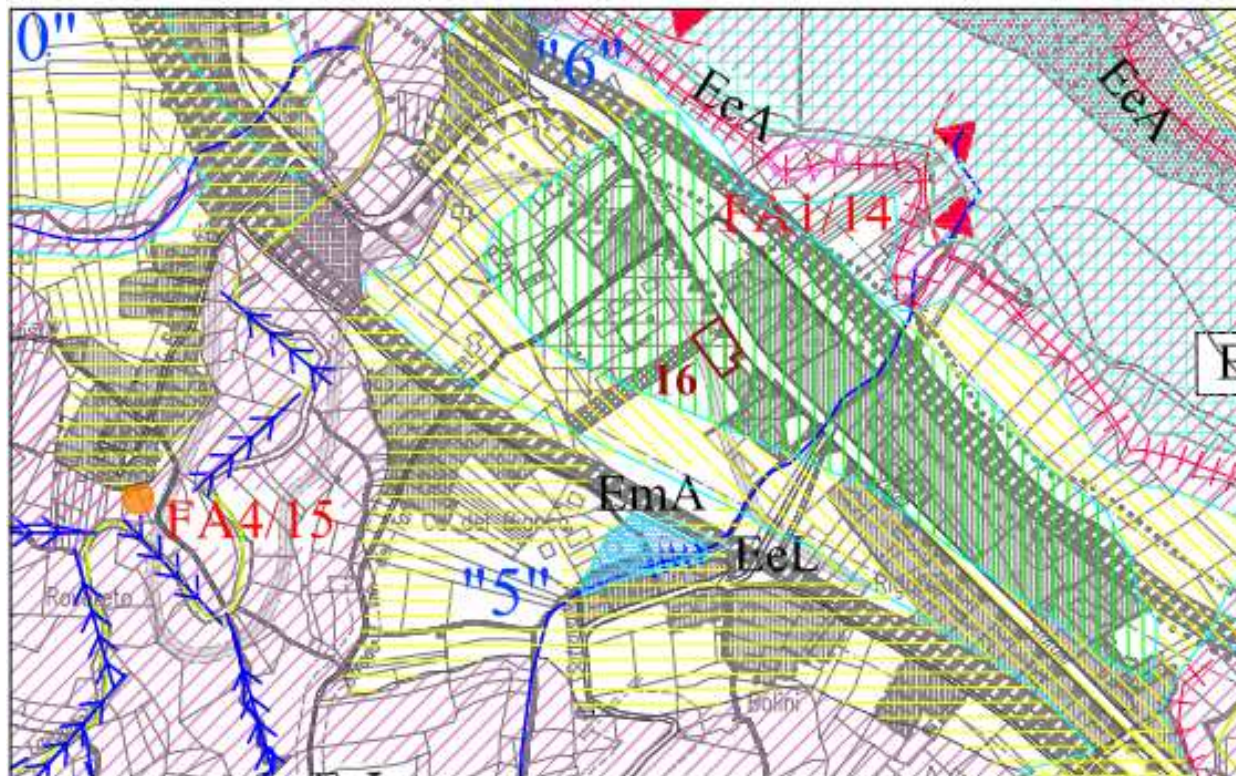
Classe I: le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alla utilizzazione urbanistica.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Stralcio fuori scala

SCHEDA MODIFICA 16

- 16) *Modifica di destinazione d'uso urbanistica di porzione d'area a cui viene attribuita destinazione D2 per realizzazione di nuovo accesso della ditta Lechner (porzione di ex PEC 3)*



12.7. SCHEDA N. 7

-MODIFICA 21)

21) Ampliamento della superficie di un distributore di carburante nella porzione di questo ricadente nel territorio comunale di Arquata Scrivia

-Ubicazione: a NW del concentrico, sempre nella spianata del terrazzamento fluviale fl³, a confine con il territorio del comune di Serravalle S.

-Destinazione urbanistica attuale e previsione:

La nuova destinazione prevede un ampliamento della superficie destinata a distributore carburante. in fregio alla ex SP 35 dei Giovi, lato ferrovia TO-GE.

-Presenza di Vincoli:

Area ubicata esternamente alla fascia C (PAI); esterna alla perimetrazione del vincolo idrogeologico; accessibile dalla viabilità esistente.

-Assetto geologico, litologico, geomorfologico:

Deposito alluvionale argilloso-limoso con ciottoli e ghiaie; terrazzo morfologico subpianeggiante. Come evidenziato nello stralcio cartografico allegato, in corrispondenza dell'area e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia. Le indagini eseguite dallo scrivente nell'adiacente area "Suisa" confermano sostanzialmente la successione stratigrafia sopra descritta.

-Parametri sismici e geotecnici medi, osservazioni idrografiche e idrogeologiche

Si riportano in sintesi i risultati dell'indagine sismica eseguita dallo scrivente nell'adiacente area "Suisa". L'elaborazione dei dati ha portato alla definizione del parametro Vs nei primi 30 m di profondità:

-strato 1 potenza compresa tra 3,5 e 4,2 m: Vs medio è pari a 280 m/s.

-strato 2 potenza compresa tra 7,0 e 8,5 m: Vs medio è pari a 751 m/s.

-strato 3: Vs medio è pari a 1950 m/s.

Vs30 = 750 m/s

Per quanto riguarda la categoria topografica, le aree oggetto di modifica appartengono alla categoria morfologica **T1**. Complessivamente dal punto di vista sismico siamo in presenza di un'area classificabile in un ambito omogeneo **B-T1** (da verificare puntualmente in base alla quota del piano di posa delle fondazioni).

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

- litotipi coerenti nei depositi alluvionali: $\gamma = 1,6-1,8 \text{ t/m}^3$, $c_u = 0,20-0,40 \text{ Kg/cm}^2$, $\Phi = 0$

- litotipi incoerenti: $\gamma = 2,00-2,4 \text{ t/m}^3$, $c = 0$, $\Phi = 28-34^\circ$

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

Dal punto di vista idrogeologico la soggiacenza della falda è compresa fra 4,5 e 4,00 m dal p.c. (misurazioni nei tubi piezometrici inseriti nei fori delle prove penetrometriche nell'area "Suisa").

-Acclività:

Area subpianeggiante appartenente alla Classe I (0-10%).

-Prescrizioni generali e indagini per progetti esecutivi:

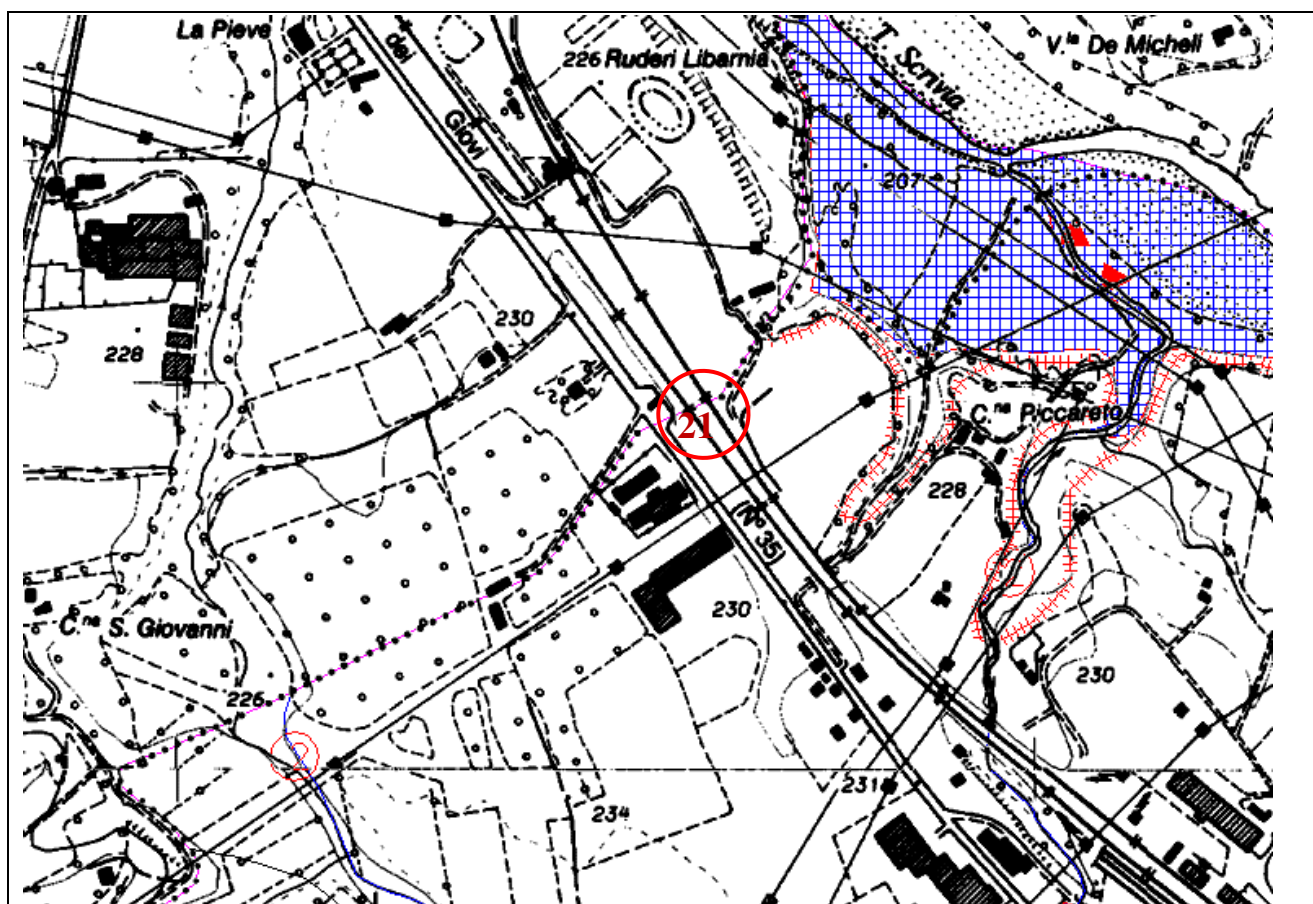


Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione e la profondità della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 14.01.08; valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche e di V_{S30} (rifrazione, MASW, ect).

Considerato l'andamento pianeggiante della morfologia locale, si raccomanda una adeguata regimazione delle acque superficiali per prevenire ristagni, allagamenti e infiltrazioni. La realizzazione di locali interrati dovrà essere attentamente valutata.

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

L'area oggetto di Variante risulta esterna alla perimetrazione di dissesti legati alla evoluzione della dinamica fluviale e torrentizia; sono, altresì, esclusi rischi derivanti dalla stabilità di pendii o scarpate.



Individuazione modifica 21

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

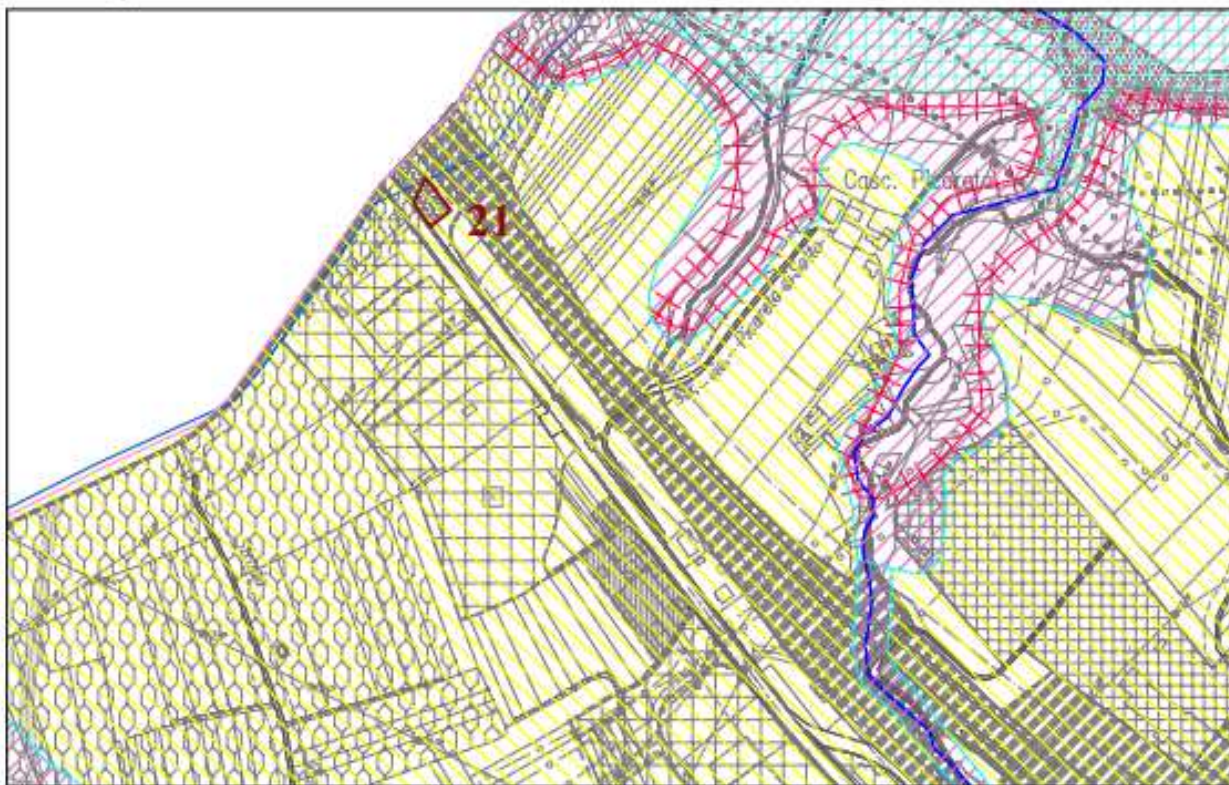
Classe IIa: le modeste limitazioni derivano dalla possibilità di ristagni e da oscillazioni della falda libera.

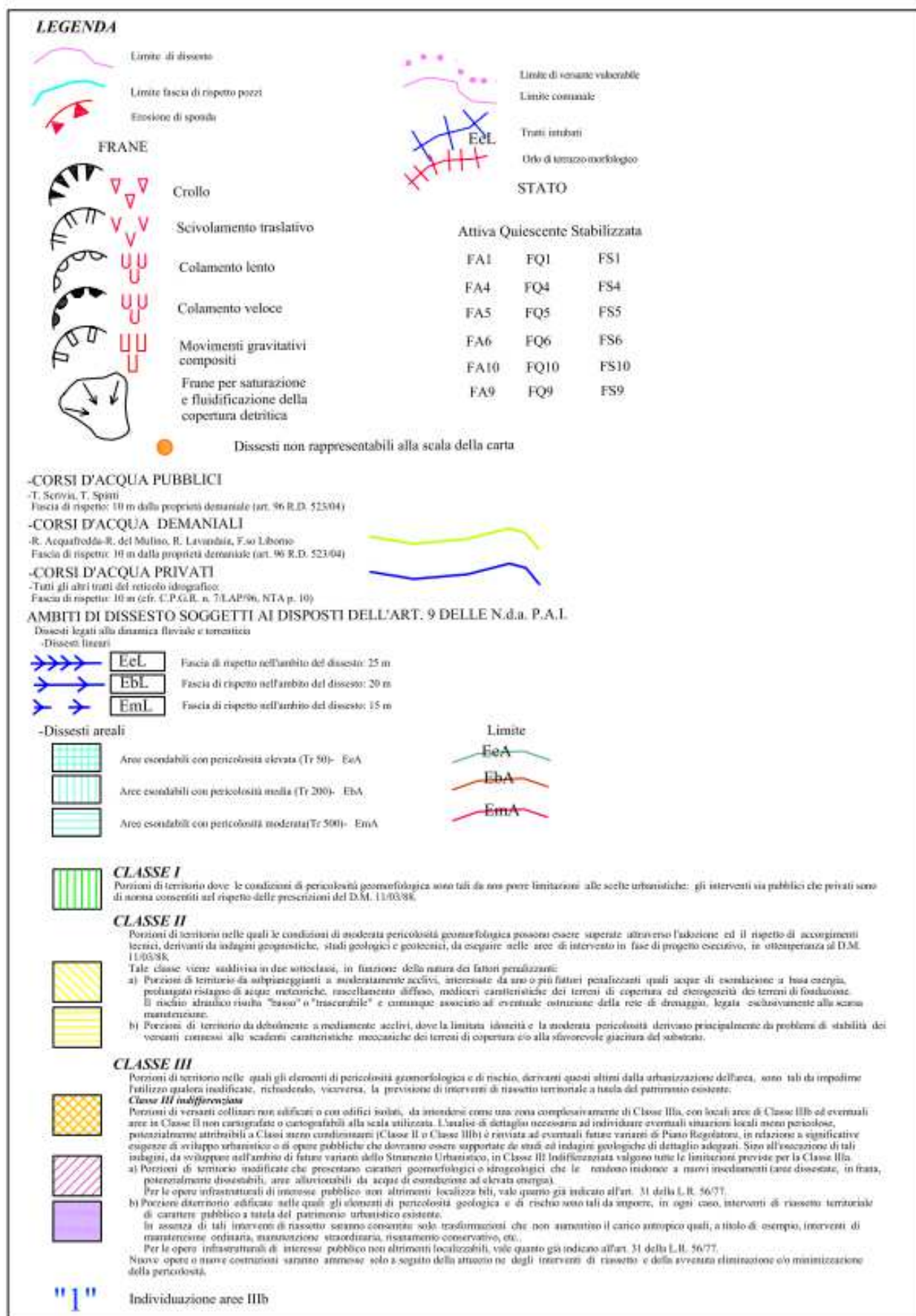
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Stralcio fuori scala

SCHEDA MODIFICA 21

21) Ampliamento della superficie di un distributore di carburante nella porzione di questo ricadente nel territorio comunale di Arquata Scrivia





SCHEDE MONOGRAFICHE
Relative alla VARIANTE PARZIALE N. 4/2020

Le schede monografiche sono contenute in fascicolo separato allegato al presente Progetto Preliminare di Variante Parziale. Esse saranno inserite all'interno del fascicolo delle presenti Norme di Attuazione, a seguito dell'adozione del Progetto Preliminare, nel Progetto Definitivo della Variante Parziale.

Art. 10- Norme relative ai vincoli e alle fasce di rispetto insistenti nel territorio comunale

1) *Zone soggette a vincolo idrogeologico*

Indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica in cui ricadono, gli interventi in tali zone necessitano di relazione 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, riportate 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 ai sensi della precitata L.R. n° 45/89.

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

Riguardano:

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

Dette aree sono evidenziate nelle tavole n° 2A e 2B in scala 1:5.000.

Per quanto ai corsi d'acqua pubblici si richiama il disposto dell'art. 14, comma 9, delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale per quanto di competenza.

Nelle zone boscate, disciplinate altresì dall'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione: nelle aree di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici gli interventi sono normati dal D.Lgs n° 42/2004. Si richiama, altresì, l'art. 16, comma 8, delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale per quanto di competenza.

2bis) *Beni vincolati ai sensi dell'art.136 D. Lgs. 22 gennaio 2004, 42*

Riguarda il Leccio di Rigoroso (albero monumentale) che risulta vincolato anche ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

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

Ricade tra detti beni l'area di Libarna vincolata ai sensi del Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 18/03/1924 e ai sensi del D.M. 20/05/1994 e 01/06/2001.

L'area di pertinenza del Castello di Montalto (fraz. Rigoroso) cartograficamente individuata, ricade tra gli immobili tutelati e sottoposti ad autorizzazione della competente Soprintendenza. E' riportato in cartografia il tracciato dell'acquedotto romano e una fascia di tutela dello stesso della larghezza di mt. 12. Nell'ambito di tale fascia gli interventi di nuova costruzione che a qualsiasi titolo vadano ad interessare il sottosuolo devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

3bis) Sito di Interesse comunitario (SIC) "IT 1180030 – Calanchi di Rigoroso, Sottovalle e Carrosio"

La cartografia di PRGC individua l'ambito citato di competenza comunale. La gestione dell'ambito del SIC risulta in capo all'"Ente di gestione delle aree protette dell'Appennino Piemontese" che è deputato ad assolvere i compiti di gestione del sito. Nelle more dell'approvazione di misure specifiche si rammentano le "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte" approvate con DGR n.54-7409 del 07/04/2014 e s.m.i.

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

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

5) *Fasce e zone di rispetto:*

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

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

Per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro , ristrutturazione senza ampliamenti e senza incremento della SUL e/o del volume.

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

- b) nelle fasce di rispetto delle ferrovie, della profondità di mt. 30,00 anche laddove cartograficamente non individuate, non sono ammesse nuove costruzioni destinate alla residenza, alle attività produttive o terziarie o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono ammesse le deroghe e le eccezioni previste dal DPR n. 753/80. esclusivamente per le autorimesse e le pertinenze disciplinate ai successivi artt. 33 e 34. Per gli altri edifici è consentito usufruire delle suddette deroghe unicamente quando il rispetto della distanza di legge pregiudichi la possibilità di utilizzare interamente la capacità edificatoria attribuita dal P.R.G. alla zona considerata. In tal caso la progettazione andrà comunque condotta con riguardo al mantenimento della maggior distanza possibile dal tracciato ferroviario.

- c) il Comune di Arquata è dotato di quattro cimiteri. Nella fascia di rispetto relativa ai cimiteri è fatto divieto di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti; è ammesso l'utilizzo di dette fasce per le opere di ampliamento del cimitero stesso, per la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici e l'impianto di colture arboree industriali. In caso di edifici esistenti in dette fasce, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di quantità edificabile. 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 s.m.i..
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.Lgs 18 agosto 2000, n° 258. Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano la loro operatività quando le opere di presa degli acquedotti siano disattivate permanentemente. In caso di edifici esistenti in dette fasce è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con un aumento non superiore al 20% del volume preesistente con un massimo di mq. 25.
- Le fasce di rispetto di cui ai punti a), b), c) e d) 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) le fasce di rispetto degli oleodotti e metanodotti sono stabilite a seconda delle servitù stipulate con i proprietari dei fondi.
- h) sono individuate in cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 le fasce di rispetto del Torrente Scrivia e del Torrente Spinti ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in esse è vietata ogni nuova edificazione oltre che le relative opere di urbanizzazione; sono consentite le destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici.

Art. 11 -Aree destinate alla mobilità

1) Individuazione aree destinate alla mobilità:

Il P.R.G.C. individua nelle tavole di piano i tracciati delle strade e delle aree pubbliche, esistenti o previste, destinate alla mobilità. Si richiama il rispetto delle norme funzionali e geometriche definita dal D.M. 05/11/2001 pubblicato sulla G.U. n° 3 del 04/01/2003 relativamente alle varie categorie delle strade per la costruzione dei nuovi tronchi stradali e per l'adeguamento di tronchi stradali esistenti.

Le porzioni di aree in proprietà privata interessate da previsioni di razionalizzazione o potenziamento della viabilità in progetto (es. rotatorie in progetto) sono di pubblica utilità e oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

Il tracciato delle viabilità in progetto, di cui al comma precedente, potrà subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva che ne migliorino la funzionalità ed i collegamenti interni ai singoli lotti, senza che queste comportino Variante al P.R.G.C..

2) Definizione delle aree destinate alla mobilità negli SUE:

Gli S.U.E. definiscono la viabilità e le altre aree destinate alla mobilità interna al loro ambito e con rilevanza limitata all'insediamento in progetto: le convenzioni urbanistiche determinano il regime giuridico di dette aree. Le strade dei S.U.E. residenziali di lottizzazione non potranno avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt. 6,50 banchine laterali comprese e dovranno essere munite di almeno un marciapiede o di un percorso pedonale di larghezza non inferiore a mt. 1,50. Le dimensioni delle strade dei S.U.E. non residenziali saranno definite in sede di approvazione dei SUE medesimi e, comunque, dovranno essere conformi alla vigente legislazione in materia. Qualora gli ambiti soggetti a S.U.E. siano interessati da previsioni di viabilità o di aree destinate alla mobilità, definite in sede di P.R.G.C., i S.U.E. medesimi potranno apportare al o ai tracciati raffigurati al loro interno motivate e funzionali variazioni al disegno originale rappresentato sugli elaborati della presente Variante purchè siano rispettate le loro finalità di interesse generale.

Nell'ambito del PEC denominato "Castello" la viabilità di impianto del PEC dovrà provvedere alla connessione fra Via Radimorone con Via Carrara. Il primo tratto della suddetta viabilità dovrà servire anche l'area destinata ai nuovi impianti sportivi previsti e potrà essere eseguita anticipatamente dal Comune. In tal caso la viabilità interna al PEC dovrà proseguire quella predisposta dal Comune di Arquata ed avere le stesse caratteristiche dimensionali e qualitative.

3) Interventi ammissibili per edifici e manufatti esistenti:

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

4) *Strada comunale del Bovo:*

La strada comunale del Bovo, a servizio di comparti produttivi appartenenti al polo logistico di Arquata, dovrà avere una larghezza di ml. 8,00 senza necessità di realizzazione del marciapiede e dovrà essere opportunamente raccordata con la Strada Provinciale n° 140 al fine di rendere funzionale e sicura la connessione con la predetta viabilità.

La tavola n° 3A del P.R.G.C. definisce cartograficamente l'allargamento della strada comunale del Bovo, che dovrà essere realizzato sul lato a monte di questa e la connessione della viabilità con la S.P. n° 140 che, in ragione della funzionalità adeguata al traffico pesante che dovrà assumere, sarà opportunamente ampliata al fine di realizzare una corsia di accumulo del traffico.

La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire previo ottenimento del parere favorevole dell'Ente proprietario della strada.

Aree riservate alla R.F.I.:

a) Interventi propri di R.F.I.:

Nella aree ferroviarie sono consentiti gli interventi propri della R.F.I. nonché interventi connessi alla realizzazione di spazi attrezzati per il deposito e l'interscambio gomma-ferro delle merci e quelli necessari per la realizzazione di parcheggi pubblici.

I tipi di intervento consentiti oltre quelli volti alla manutenzione dei fabbricati potranno essere la nuova costruzione o la ristrutturazione di edifici esistenti purchè contenuti nel Rc massimo ammesso pari al 30% della superficie interessata dall'intervento.

Il modo di intervento ammesso sarà il permesso di costruire ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.. quando non si tratti di istanza presentata dall'Ente Proprietario istituzionalmente competente.

Per gli eventuali edifici esistenti ad uso residenziale saranno consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, nonché i soli ampliamenti "una tantum" qualificabili come interventi di nuova costruzione, in analogia a quelli previsti all'art. 16, comma 4, punto 5 delle presenti N.T.d'A.. Nei sedimi pertinenziali degli edifici sarà consentita la costruzione di pertinenze e/o autorimesse secondo le disposizioni degli articoli 33 e 34 delle presenti N.T.d'A..

b) Realizzazione centro intermodale:

Il PTP individua nel territorio di Arquata Scrivia un centro intermodale di II livello.

Il presente P.R.G.C. riconosce lo scalo ferroviario di Arquata e alcune adiacenti aree produttive quali aree da valorizzare nell'ambito della logistica e del traffico delle merci. Il polo logistico comprende un complesso di circa 500.000 mq già ferroviariamente raccordati. La realizzazione del centro intermodale, secondo il protocollo d'intesa tra Comune e Provincia, potrà essere attuata tramite atti di concertazione tra Enti Pubblici e soggetti privati ai sensi del D.Lgs. n° 267/2000.

c) Linea AV/AC Milano Genova (Terzo Valico dei Giovi)

Il P.R.G.C. individua nelle tavole grafiche, alle opportune scale, il nuovo tracciato ferroviario in conformità al progetto definitivo approvato dal CIPE il 26/03/2006 e pubblicato sulla G.U. n.197 del 25/08/2006 ed il relativo vincolo ai sensi del D.P.R.753 del 11.07.1980. Per quanto non cartograficamente evidenziato e anche con riferimento alle opere accessorie si richiama il Progetto Definitivo ed i vincoli vigenti ai sensi della Parte II, Titolo III, Capo IV, Sezione I del D.Lgs 14/04/2006 n° 163.

5) Piste ciclabili:

Il Piano Regolatore, ai sensi della L. 28 giugno 1991 n° 208, considera le piste ciclabili come integrazione alla mobilità nel Centro Urbano.

Le piste ciclabili saranno realizzate utilizzando i sedimi delle strade esistenti e previste dal P.R.G.C. attraverso appropriata sistemazione della sede viaria che garantisca le necessarie caratteristiche di sicurezza.

Tra le piste ciclabili previste nella cartografia del PRGC si rammenta il percorso ciclabile denominato “Pedalando nella storia” che connette il centro abitato di Arquata con il sito archeologico di Libarna.

Uno specifico Piano di Settore definisce i criteri di attuazione della rete delle piste ciclabili. Eventuali integrazioni al suddetto Piano di Settore non costituiscono Variante al P.R.G.C.

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

- Nelle aree di espansione dell’abitato, sottoposte a SUE, la distanza tra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a ml. 10,00;
- nelle aree edificabili sottoposte a 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 al 2° comma dell’art. 27 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 titoli abilitativi singoli si fa riferimento a quanto specificato nelle singole normative di zona.

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

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

7) Costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni:

- ai sensi del D.P.R. 16/12/1996 n° 495, per motivi di sicurezza della circolazione, fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale risultano pari a 3 metri per le strade di tipo C,F;
- all’interno dei centri abitati, nei nuovi lotti “n”edificabili, è fatto obbligo di assoggettare ad uso pubblico una porzione di area di larghezza pari a ml 2,50,

sul margine del lotto confinante con la sede stradale. Detta area verrà destinata a parcheggio pubblico e sistemata a verde ove non corrisponda ad accessi carrabili.

E' obbligatorio che la recinzione del lotto sia corrispondentemente arretrata. La superficie assoggettata ad uso pubblico sarà, comunque, utile per la definizione della distanza delle costruzioni dalle strade.

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

8) Disposizioni relative al progetto "Movicentro":

Il PRGC individua alle tavole n. 2A e n. 3A, aree destinate a parcheggi pubblici individuate con le sigle P32 e P33 finalizzate al reperimento di parcheggi pubblici funzionali all'interscambio gomma-rotaia dell'utenza che utilizza giornalmente la stazione ferroviaria.

Nelle stesse tavole è definito il tracciato di una nuova strada pubblica di collegamento fra la rotatoria ubicata sulla Stada Provinciale e la Piazza della Stazione. L'infrastruttura, necessaria per rendere maggiormente fluido il traffico in Via Roma e smistare quello diretto ai parcheggi pubblici previsti dal "Movicentro", sarà a due corsie di marcia e avrà una larghezza di ml. 9,00 comprendendo anche un marciapiede di larghezza pari a ml. 1,50. La viabilità definirà anche un accesso dedicato all'area ferroviaria allo scopo di evitare la commistione del traffico leggero e di quello pesante diretto allo scalo ferroviario nello spazio esiguo della Piazza della Stazione.

Art. 12 -Aree destinate ai servizi pubblici (ai sensi art. 21, comma 1, L.R. 56/77 e s.m.i.) e aree destinate ad impianti pubblici.

1) Aree destinate a servizi pubblici:

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

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

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

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

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

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

a) aree per l'istruzione

- dovranno rispettare norme e parametri vigenti in materia di edilizia scolastica;
- D, Dc, Ds, saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;
- le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate nel rispetto delle quantità minime di verde permeabile previsto per le zone adiacenti;
- è ammesso l'utilizzo di superfici interrate o seminterrate di edifici esistenti allo scopo di localizzarvi parcheggi pubblici;

b) aree per attrezzature di interesse comune

- Rc – rapporto di copertura max: 0,50;
- D, Dc, 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 e non eccedenti la misura massima di mq. 100 di SUL. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e le D, Dc, Ds, saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti.

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



- 1) le aree destinate a parco e per il gioco dovranno essere alberate, attrezzate per la sosta con panchine, dotate di aree pavimentate e di attrezzature da gioco per l'infanzia, di piste ciclabili, di servizi igienici e di quanto altro occorrente per consentirne la fruibilità; sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, modeste costruzioni da destinare a chioschi e non eccedenti la misura massima di mq. 100 di SUL ciascuno. L'altezza di tali costruzioni non potrà eccedere un piano fuori terra e la D, Dc, Ds, saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti. Sono ammessi inoltre esercizi di somministrazione da localizzare all'interno di esercizi esistenti: l'entità della SUL da destinare a tale funzione sarà da assoggettare al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.
- 2) le aree destinate allo sport sono finalizzate alla realizzazione di attrezzature ed impianti riferiti alla finalità dell'area, sono ammesse, ad integrazione della destinazione di zona, costruzioni o ampliamenti che osservino i seguenti parametri:
Rc – rapporto di copertura max: 0,35;
D, Dc, Ds,,: conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;
- d) aree a parcheggi pubblici

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

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

Il parcheggio individuato con la sigla P 36, localizzato in Frazione Sottovalle, dovrà essere realizzato evitando la pavimentazione in asfalto ed utilizzando grigliati in calcestruzzo o plastici inerbite o cubetti o masselli con fughe larghe inerbite al fine di garantire il massimo rispetto della permeabilità dei suoli ed il mantenimento di un'alta percentuale di verde pur realizzando la destinazione dell'area a parcheggio pubblico.

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. 14 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. e dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della l.r. 56/77 e s.m.i., finalizzate alla modifica della destinazione d'uso.

3) Interventi ammessi nelle aree private individuate a servizi:

Nelle aree di proprietà privata destinate a servizi pubblici sono consentite manutenzioni, ripristino e costruzione di recinzioni previa formale rinuncia



dell'interessato alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'area per servizi.

4) Individuazione delle aree destinate a parco urbano e a parco fluviale:

Le aree per servizi individuate nell'area del Castello sono destinate alla costituzione di un parco urbano. In esse sono consentiti interventi di interesse pubblico normati al punto *I*) lettera c) del presente articolo.

Il PTP individua un'area di salvaguardia lungo l'asta fluviale del Torrente Scrivia finalizzata alla istituzione di nuove aree protette.

Le aree per servizi individuate lungo il Torrente Scrivia sono destinate alla realizzazione di un parco extraurbano finalizzato a costituire un sistema di verde e servizi che si interponga e costituisca margine tra i centri abitati, le attività produttive e il corso d'acqua. In dette aree sono consentiti interventi di interesse pubblico normati dal presente articolo.

Ai fini della quantificazione degli standard urbanistici gli ambiti di cui sopra sono compresi tra quelli elencati all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Tali aree di tutela naturalistica sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi. In tali aree sono ammesse le attività estrattive purché limitino al massimo l'impatto qualitativo sulla falda idrica. Le sistemazioni finali dovranno essere effettuate secondo qualificati progetti di ricomposizione ambientale del luogo e del paesaggio.

Nelle aree di cui al presente punto 4) saranno consentite realizzazioni di viabilità di servizio, anche con eventuali funzioni connesse alle esigenze di protezione civile.

In tutti i casi di trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree di al presente comma 4) gli interventi dovranno essere realizzati sulla base di complessive valutazioni ed indagini di carattere idraulico e geotecnico volte a garantire le necessarie condizioni di sicurezza intrinseca e in rapporto alle vicine edificazioni esistenti.

5) Aree destinate ad impianti pubblici:

Gli elaborati grafici del P.R.G.C. individuano nelle tavole grafiche, alle scale opportune, i seguenti impianti di pubblica utilità:

- aree per servizi tecnologici;
- aree per distributori carburanti;
- aree per servizi cimiteriali.

I rispettivi vincoli e fasce di rispetto sono disciplinati al precedente articolo 10 delle presenti norme.

Le tavole 2A e 3A individuano l'area riservata ad ampliamento del Cimitero del concentrico all'esterno dell'attuale muro di recinzione. L'ampliamento del sito cimiteriale avverrà in allineamento con l'esistente muro di recinzione sia su Via Serravalle che su Strada del Vapore.

La fascia di rispetto cimiteriale, già ridotta a mt. 50,00, verrà traslata nella stessa misura prevista per l'ampliamento del Cimitero al fine del mantenimento della minima distanza consentita (pari a mt. 50,00). Per le prescrizioni geologico-tecniche relative all'ampliamento del sito cimiteriale si fa riferimento alla scheda geologico-tecnica inserita nell'art. 22, comma 11, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L' area per servizi tecnologici destinata ad "Isola ecologica" risulta ampliata nell'ambito della Variante Parziale n.1 "Opere Pubbliche".

L'area interessata da tale ampliamento è di pubblica utilità e oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

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

CAPO I - AZZONAMENTO

Art. 13 - Zone territoriali omogenee

PREMESSA: l'approvazione di qualunque strumento urbanistico (Varianti ai sensi della L.R. 56/77 e della nuova L.R. 1/2007, Varianti parziali, PEC, PIP, ecc.) dovrà essere sottoposta al parere vincolante del Comitato Tecnico Regionale ex art. 19 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. finchè non sarà prodotto un adeguato aggiornamento del RIR e quindi delle Norme attuative del P.R.G.C. qualora:

- gli strumenti urbanistici interessino porzioni territoriali ubicate nei pressi degli stabilimenti soggetti a D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. come da Registro regionale ex Legge regionale n. 32/1992 disponibile all'indirizzo¹ <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/registro.htm>;
- gli strumenti urbanistici riguardano porzioni di territorio con destinazioni d'uso afferenti agli elementi territoriali vulnerabili censiti nel servizio Aree di danno e territorio¹.

Gli elementi vulnerabili validi per l'analisi degli strumenti urbanistici, al fine di localizzare nuovi interventi sul territorio, sono quelli caricati e georiferiti sul servizio predisposto dalla Regione Piemonte in condivisione con il sistema pubblico Piemontese in condivisione con il sistema pubblico piemontese Aree di danno e territorio¹.

Per la determinazione delle categorie di compatibilità territoriale e quindi l'analisi degli strumenti urbanistici, è necessario tenere conto dei cerchi di danno e relativo inviluppo disponibili sul servizio Aree di danno e territorio¹. Si evidenzia che attualmente sul Servizio sono disponibili i cerchi di danno singoli o il loro inviluppo elaborato secondo i criteri della tabella 3b del D.M. 9 maggio 2001. Per un corretto utilizzo da parte del Comune in fase di predisposizione del RIR è necessario che tale tabella sia traslata ai criteri della tabella 3a. Inoltre i cerchi di danno individuati sulla Tavola 5 e nella relazione RIR per la Ditta SIGEMI si intendono parzialmente variati come da modifica introdotta dalla Regione in sede di approvazione finale della Variante 2003.

¹ – Servizio dedicato ai Comuni ed accessibili attraverso il rilascio di un certificato digitale all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/sistinfo.htm>. I dati sono coerenti con il sistema regionale per le industrie a rischio di incidente rilevante (STAR) condiviso dal sistema pubblico connesso alla rete regionale della pubblica amministrazione (RUPAR)

Il territorio comunale é suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A:

Aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario: comprende le parti di territorio delimitate come insediamento storico A1 e A2 (artt. 14 e 15 delle presenti N.T.d'A.);

ZONE B:

Aree residenziali esistenti e di completamento: comprendono parti del territorio completamente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A (B1, B2, B3 - artt. 14,16,17,18 delle presenti N.T.d'A.);

ZONE C:

Aree residenziali di nuovo impianto : comprendono parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali (C - artt. 14 e 19 delle presenti N.T.d'A.);

ZONE D1:

Aree produttive di nuovo impianto: comprendono parti del territorio a destinazione produttiva e ad attività con essa compatibili per le quali il P.R.G.C. prevede il nuovo impianto (D1 - artt. 20 e 21 delle presenti N.T.d'A.);

ZONE D2:

Aree produttive esistenti e/o di riordino e/o da completare: comprendono parti del territorio a destinazione produttiva e ad attività con essa compatibili per le quali il P.R.G.C. prevede il mantenimento e/o il completamento (D2 - artt. 20, 22, 23 delle presenti N.T.d'A.).

ZONE D3:

Aree commerciali esistenti e/o di riordino e/o da completare e/o di nuovo impianto: comprende parti del territorio a vocazione commerciale e attività con essa compatibili per le quali il P.R.G.C. prevede il mantenimento e/o il completamento e/o il nuovo impianto (D3 – artt. 24, 25 e 27 delle presenti N.T.d'A.).

ZONA E:

Aree diverse dalle precedenti che riguardano parti del territorio destinate all'esercizio delle attività agricole o di attività connesse con l'agricoltura o con essa compatibili. (E – art. 28 delle presenti N.T.d'A.)

N.B.:

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico, integrate con le disposizioni cautelative emergenti dall'elaborato R.I.R. – comunque da revisionare alla luce delle specifiche regionali imposte in sede di approvazione finale della Variante 2003 – e di carattere geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, dalle Schede, incluse nelle presenti Norme, contenenti le indagini geologico – tecniche. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere altresì osservate le disposizioni previste dallo stesso S.U.E. approvato secondo le

procedure stabilite dalla legge, integrate con le disposizioni cautelative emergenti dall'elaborato R.I.R. - comunque da revisionare alla luce delle specifiche regionali imposte in sede di approvazione finale della Variante 2003. A seguito della verifica di compatibilità con il PRG vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L.R. 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione di Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento fra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o da atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 14 - Norme di carattere generale

1) - Destinazioni d'uso ammesse.

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

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza

b) funzioni compatibili:

uffici pubblici e privati, attrezzature per il commercio al dettaglio conformi a quanto previsto nei criteri comunali approvati ai sensi dell'art.8, comma 3, D.lgs. n°114/98 e dell'art.4, comma 1, L.R. n.28/99 e D.C.R. n°563-113414/99 e ss.mm.ii. e all'ingrosso purché non rechino molestia alla residenza nei limiti e con le procedure previste dal D.Lgs 31/03/1998, n° 114, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, esposizioni, impianti e servizi sociali di utilità collettiva, autorimesse private e pubbliche purché non rechino molestia alle residenze e rispettino le disposizioni di legge per le specifiche materie; artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni inquinanti, nocive, rumorose o comunque ritenute dalla Amministrazione Comunale incompatibili con la residenza.

2) - Standard urbanistici

Le tavole di P.R.G.C. localizzano le aree destinate a servizi sociali riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite concessione singola, quantificate in base a parametri stabiliti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. comma 1 punto 1). Per gli interventi sottoposti a SUE le aree da destinare a servizi sociali ai sensi del citato art. 21 L.R. 56/77 devono essere reperite all'interno del perimetro dei piani esecutivi, almeno sino alla concorrenza minima complessiva di mq 15 per abitante insediabile. Per la restante quota di mq. 10/ab il Comune potrà, in alternativa al reperimento entro l'area dei singoli SUE, acconsentire alla monetizzazione, totale o parziale, al fine di conseguire, secondo le previsioni di PRGC, la dotazione complessiva di aree per servizi pubblici prevista in altre zone.

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

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

Lo standard per attrezzature al servizio di insediamenti commerciali, quando dovuto, è pari a quello minimo stabilito nell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 ess.mm.ii- come modificato dalla legge regionale sul commercio.

3) - Parcheggi privati.

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

4) – *Superficie a verde permeabile*

Si richiamano i disposti dell'art. 4 comma 10) delle presenti N.T.d'A..

5) – *Disposizioni in materia di commercio:*

Si richiamano i contenuti dei criteri adottati dal Comune di Arquata con deliberazione C.C. n° 09 del 23/03/2007 in attuazione della L. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414/99 e ss.mm.ii..

Nelle zone residenziali sono state individuate le seguenti zone di insediamento commerciale: A1, A3, A4 ed L1. Per la disciplina specifica di ciascuna zona si rimanda al successivo art. 27 delle presenti norme.

Art. 15 – Aree di insediamento storico

1. E' da intendersi area di insediamento storico, la parte del territorio Comunale delimitata a norma dell'art. 24 della L.R. 05.12.77 n.56 e success. modifiche ed integrazioni secondo i criteri dell'art. 81 della Legge stessa.
2. In tale area il P.R.G.C. si attua per intervento diretto, ad eccezione dei comparti di recupero che verranno indicati nella specifica tavola in scala 1:1000, per i quali è obbligatorio il Piano di Recupero ex art. 41 bis della L.R. 05.12.77 n.56 e succ. modif. ed integrazioni.
3. Non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici se non limitatamente alle parti degradate e nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'edificio stesso; nel caso in cui gli edifici presentino interamente le strutture degradate la demolizione e ricostruzione è consentita previa formazione del Piano di Recupero ex art. 41 bis della L.R. 05.12.77 n.56 e successive modifiche ed integrazioni.
4. E' ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione della densità di edificazione esistente.
5. Il Comune può individuare i comparti per i quali è anche obbligatorio l'intervento preventivo, con carattere pubblico o privato, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G.C.
6. Le aree di insediamento storico A sono le seguenti delimitate nelle tavole del Piano Regolatore Generale Comunale:

- Area storica centrale A1;
- Area centrale A2;
- Lotti edificabili in centro storico.

7. Si precisa che: per gli interventi su edifici vincolati per effetto del D.Lgs. n°42/2004, occorre acquisire l'autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per il Piemonte, mentre per i Piani di Recupero o Particolareggiati interni ai Centri Storici, è richiesto il parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., ai sensi dell'art.7, comma 3, della L.R. n.32/2008. Fermo restando quanto appena sopra indicato, per i cosiddetti lotti edificabili in Centro Storico, che si intendono necessariamente subordinati a SUE, è richiesto il parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio di cui all'art. 4 della L.R. 32/2008.

Ai fini dell'art. 49, comma 15, della L.R. 56/77 e s.m.i., è definita di interesse storico-artistico l'area storica centrale A1; pertanto gli interventi, assoggettati a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, in tali ambiti sono subordinati a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi dell'art. 7, comma 2, della L.R. 32/2008.

8. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate all'art. 14, comma 1, delle presenti norme. Si richiamano, altresì, le norme di carattere generale contenute negli altri commi dell'art. 14 e, in particolare, le disposizioni riguardanti gli standard urbanistici.

AREA STORICA CENTRALE A1

L'area comprende i fabbricati del nucleo storico originario.
Gli interventi, in detta area, hanno come scopo di:

- mantenere la struttura del nucleo;
- mantenere la popolazione attuale;
- incrementare la popolazione residente attraverso il restauro conservativo, il recupero ed il risanamento edilizio;
- rivalorizzare il nucleo storico recuperandone l'antico uso.

I tipi di intervento edilizio ammessi sulle singole unità immobiliari sono quelli previsti dalla Tavola di P.R.G.C. in scala 1:1000 “Sviluppo del Nucleo Storico” e precisamente per:

A) EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO: (emergenze monumentali, vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04):

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro conservativo,
- risanamento conservativo,
- cambio di destinazione d'uso compatibile.

Gli interventi di cui sopra sono autorizzati previa acquisizione dell'autorizzazione della SOPRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DELLA REGIONE PIEMONTE.

B) EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- cambio di destinazione d'uso compatibile.

C) EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione di tipo A;
- cambio di destinazione d'uso compatibile;
- adeguamento ai limiti minimi imposti, dal D.M. 05.07.75 per le residenze e dall' A.S.L. per gli esercizi commerciali, senza aumento della superficie utile, né cambiamento dei prospetti esterni, purché non dia luogo ad aumenti dell'altezza esistente dell'edificio superiori a 1 metro.

D) EDIFICI CONGRUENTI CON IL TESSUTO STORICO:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ristrutturazione edilizia di tipo B;
- cambio di destinazione d'uso compatibile;
- adeguamento ai limiti minimi imposti, dal D.M. 05.07.75 per le residenze e dall' A.S.L.. per gli esercizi commerciali, senza aumento della superficie utile, né cambiamento dei prospetti esterni, purché non dia luogo ad aumenti dell'altezza esistente dell'edificio superiori a 1 metro.

E) EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ristrutturazione edilizia di tipo B;
- sostituzione;
- cambio di destinazione d'uso compatibile;
- demolizione e ricostruzione con tipologia adeguata a quella dell'area storica centrale, a parità di volume.

Per tutti i tipi di intervento precisati alle lettere A), B), C), D), ed E), valgono le definizioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.84 pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte n.19 del 09.05.84.

F) AREE ED EDIFICI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO: PR

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ristrutturazione edilizia di tipo B;
- ampliamenti;
- sopraelevazioni;
- cambio di destinazione d'uso compatibile.

Per le aree e gli immobili assoggettati a Piano di Recupero, in assenza di questo, non è consentito in alcun caso il cambio di destinazione d'uso. Gli interventi edilizi ammessi al di fuori del Piano di Recupero sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

I Piani di Recupero sono approvati ed attuati con le procedure stabilite dagli artt. 28 e 30 della Legge 05.08.78 n.457 e all' art. 41 bis della L.R. 05.12.77 n.56 e succ. modif. ed integrazioni.

I Piani di Recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio,
- dal Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica e/o diretti alla costruzione di abitazioni anche avvalendosi dell'A.T.C., tali interventi potranno essere altresì attuati tramite il convenzionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità di intervento in caso di inerzia dei medesimi. L'esproprio può avere luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno. Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute. Il Comune può affidare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono le opere previste dal Piano di Recupero.

Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione, è obbligatorio l'uso dei materiali e delle tecniche secondo la progettazione del restauro conservativo qui di seguito indicata.

In tali casi potrà comunque essere mantenuta l'altezza di interpiano originaria.

PROGETTAZIONE DEL RESTAURO CONSERVATIVO

RILIEVO: CONDIZIONI NECESSARIE

Il rilevamento dell'edificio (o del complesso di edifici) oggetto di intervento è operazione preliminare di importanza fondamentale per la conoscenza di un organismo antico; esso è quindi responsabile, per la sua parte, della scelta dei criteri di intervento e requisito indispensabile ai fini di una consapevole progettazione.

RILIEVO: REQUISITI

Il rilievo dovrà consentire una duplice conoscenza dell'organismo: una, più generale, di dimensione urbanistica e una, particolare, limitata ad un singolo edificio o a più edifici, quando fra essi esistono inscindibili rapporti di interdipendenza.

Nel primo caso si valuterà, mediante una vista prospettica, l'inserimento nell'ambiente; nel secondo lo scopo sarà la conoscenza dell'organismo antico sotto il profilo distributivo, strutturale, formale, nonché l'individuazione di superfetazioni, quando presenti, o le eventuali stratificazioni delle varie epoche, messe in evidenza con simbolismo grafico appropriato.

RILIEVO: MODALITÀ' ESECUTIVE

Il rilievo dovrà essere compiuto e reso graficamente ricorrendo ai tradizionali mezzi di rappresentazione.

Dovrà obbligatoriamente comprendere:

- piante, sezioni, prospetti, in scala minima di 1:50, in numero sufficiente per individuare il fabbricato in ogni sua parte ed elemento;
- disegni dei dettagli costruttivi, architettonici, decorativi, in scala opportuna;
- adeguata documentazione fotografica, con riportato in pianta, il punto di vista di ogni fotografia, identificabile mediante numerazione;
- descrizione integrativa dell'organismo architettonico, in cui siano riportate le caratteristiche e particolarità proprie dell'edificio, come pavimenti (tessuto e materiali), volte e solai (caratteristiche esecutive, materiali, eventuale presenza di capitelli e decorazioni), scale (impianto, caratteristiche esecutive, materiali dei gradini, particolarità), portici e loggiati (impianto, particolarità esecutive, pilastri, colonne, capitelli, etc.), facciate (caratteristiche esecutive, stato degli intonaci, materiali, coloriture, stemmi, decorazione, etc.), tetti (orditura, manto di copertura).

Potrà essere utile, per la valutazione degli interventi proposti, su edifici di particolare pregio (di cui alle lettere A) e B), una ricostruzione storica, con opportuna documentazione.

MODALITÀ' DI INTERVENTO

INTERVENTI SULLE STRUTTURE VERTICALI:

(muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne)

Nel caso di cedimenti, di fondazioni insufficienti, si procederà a sottofondare opportunamente senza demolire le murature in elevazione.

Nel caso di gravi cedimenti e di rotazione di murature fino ad un grado di pericolosità e della conseguente necessità della demolizione e ricostruzione, si procederà con questa ultima modalità, nel caso di murature ordinarie non a faccia a vista, comunque non ricoperte da decorazioni modellate e pittoriche.

Sarà eseguita la ricostruzione con materiali della stessa natura e con le sezioni antiche.

Nel caso di murature faccia a vista, non si potrà procedere alla demolizione. L'intera operazione sarà condotta col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite in modo da conservare al muro risanato le stesse condizioni delle superfici antiche.

Nel caso di inserimenti di strutture in cemento armato o in acciaio o in altri materiali, questi non dovranno essere visibili dall'esterno.

Nel caso della formazione di cordoli di coronamento, in cemento armato, questi dovranno essere realizzati nell'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica, di sia pur minimo spessore.

Nel caso di pilastri o colonne i problemi sono affini a quelli delle murature per quanto è dovuto ad insufficienze di fondazioni e strapiombi.

INTERVENTI SULLE STRUTTURE ORIZZONTALI:

(volte, archi, solai)

Le volte devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche.

Quando le volte mostrino segni di cedimenti, per cause non eliminabili, si provvederà a rimettere in forza la volta che presenta aperture all'intradosso, con opportune cementazioni o con iniezioni di resine epossidiche.

Le stesse indicazioni valgono per gli archi.

Nel caso di solai lignei con caratteristiche di pregio, si provvederà ad eliminare eventuali gravi insufficienze statiche senza alterare le caratteristiche visive dei solai stessi.

Quando i solai lignei non rivestono particolari caratteri formali è ammissibile la demolizione e la ricostruzione secondo tecniche attuali.

Il rifacimento del solaio non dovrà in nessun modo essere pretesto per alterazioni delle posizioni delle finestre.

Dovranno inoltre essere mantenute le posizioni dei davanzali.

INTERVENTI SUI TETTI:

I tetti antichi, costituiti dal manto, piccola, media e grossa orditura, debbono essere conservati. Il restauro deve consistere nella sola sostituzione degli elementi rotti.

Nel caso sia necessario sostituire il legname della piccola, media e grossa orditura, si ricorrerà all'impiego di pari materiale.

Il trattamento del legname dovrà essere ottenuto con vernici appropriate (non lucide).

Il manto deve essere per forma, dimensione e materiale quello antico: tegole in cotto (coppi).

E' vietato l'impiego di copertura in eternit, ondulit, marsigliesi, cementegole e simili.

Le grondaie e i pluviali dovranno essere in rame.

INTONACI ESTERNI:

Gli intonaci esterni saranno di tipo fratazzato fine, è vietato l'uso di intonaci di materie plastiche.

Le imbiancature esterne dovranno essere realizzate con materiali tipo calce, terre ed ossidi. E' vietato l'uso di pitture idrorepellenti, sintetiche, al quarzo.

Il colore dovrà essere in concordanza con i valori cromatici ambientali; in ogni caso sarà da concordare con l'ufficio urbanistico.

COMPONENTI L'ARREDO URBANO PER GLI EDIFICI PROSPETTANTI SULLA PUBBLICA VIA

- Le porte ed i portoni saranno in legno o materiali tradizionali e le forme di lavorazione saranno le più idonee tra quelle in uso nella zona;
- Gli infissi interni ed esterni saranno in legno naturale o laccato e il sistema di oscuramento sarà a persiana;
- Le zoccolature saranno in pietra naturale tipo luserna o serena, con esclusione della pietra lucidata e delle lastre di piccola pezzatura a più corsi;
- I davanzali, le soglie e gli architravi saranno in pietra (o legno per gli architravi), con esclusione della pietra lucidata;
- Le ringhiere saranno in ferro battuto o lavorato;
- Le recinzioni saranno in ferro battuto o lavorato;
- Non è ammesso un allestimento esterno o fortemente percepibile quali insegne luminose o particolarmente colorate per i locali ad uso commerciale. Qualora si rendesse necessario l'uso di una insegna essa dovrà essere abilmente inserita nel contesto architettonico su cui insiste, facendo uso di materiali come l'acciaio smaltato, il legno, il ferro battuto, il rame;
- E' permessa l'installazione di targhe professionali e simili, unicamente in aderenza alle murature dei fabbricati ove si svolgono tali attività. Esse dovranno essere in acciaio smaltato, rame, legno e di dimensioni massime di cm.20 di altezza e cm.30 di larghezza.

Nelle aree di insediamento storico per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, etc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

LOTTE EDIFICABILI IN CENTRO STORICO

Rientrano in tale definizione, alcuni lotti che, in quanto non edificati o parzialmente edificati ma abbandonati, interrompono il tessuto esistente in modo disarmonico, tanto da giustificare la possibilità ad edificare.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenza;
- commercio;
- attività di servizio e direzionale.

Non è ammessa alcuna attività industriale mentre è consentita l'attività artigianale ma solo se strettamente legata a quella commerciale.

Per destinazione commerciale, dovrà essere reperita la superficie a parcheggio all'interno del lotto stesso.

In presenza di fabbricati esistenti all'interno dei lotti, dovrà essere verificata la possibilità del mantenimento degli immobili aventi caratteristiche tipologiche adeguate al nucleo cui appartengono, mentre dovrà essere prevista la demolizione di tutti quei fabbricati che non soddisfano alle condizioni di cui sopra.

Gli interventi ammessi con titolo abilitativo singolo sono:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso compatibile.

I seguenti interventi sono ammissibili tramite SUE o Piano di Recupero

- ampliamento ed integrazioni fabbricati esistenti;
- demolizioni fabbricati tipologicamente inadeguati;
- nuovi costruzioni (congruenti con il tessuto storico);
- autorimesse per il soddisfacimento della domanda dell'intero isolato.

Si dovrà prevedere la possibilità di realizzare collegamenti pedonali tra gli assi viari paralleli esistenti.

Le nuove costruzioni dovranno soddisfare a tutti i requisiti normativi in termini di eliminazione delle barriere architettoniche, superfici ad autorimessa.

La metodologia di intervento, gli indici e parametri edilizi relativi ai vari lotti ed ulteriori prescrizioni sono qui di seguito specificati:

LOTTO A

Le caratteristiche tipologiche delle costruzioni dovranno essere compatibili con quelle di zona.

E' ammessa la costruzione sull'allineamento del fabbricato preesistente, sempreché l'altezza massima non superi l'attuale.

Indice di fabbricabilità fondiaria 1,8 mc/mq

Rapporto di copertura 50%

Altezza massima: quella esistente se la costruzione insiste su allineamenti preesistenti
In altri casi 7,00 ml

L'area libera dovrà essere sistemata a verde privato.

Qualora si provvedesse alla ristrutturazione ed adeguamento tipologico del fabbricato esistente per destinazione commerciale e qualora venga dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree a parcheggio, sarà consentita la monetizzazione del corrispettivo del valore delle aree stesse, fatto salvo, a seconda del tipo di esercizio in previsione, il parere della commissione commerciale.

LOTTO B

Le caratteristiche tipologiche dovranno essere compatibili con quelle di zona e le nuove costruzioni dovranno essere inserite tenendo conto delle sagome delle costruzioni esistenti e del tessuto dell'area.

La volumetria massima realizzabile è pari a: 1.800

Rapporto di copertura 40%

Altezza massima 7,00 ml

All'interno del lotto potrà essere ridistribuita l'area a verde privato, purché ne sia mantenuta la superficie pari a mq. 600.

LOTTO C

Dovrà essere eseguito un attento rilievo dei fabbricati preesistenti che presentano caratteristiche tipologiche tali da presupporre il recupero.

Dovrà essere creata la possibilità di collegamento pedonale tra gli assi viari paralleli, compatibilmente con gli spazi ed i percorsi già individuati.

La volumetria massima realizzabile è pari a 1,8 mc/mq

Rapporto di copertura 40%

Altezza massima

Altezza massima 7,00 ml

LOTTO D

Dovrà essere eseguito un attento rilievo dei fabbricati preesistenti che presentino caratteristiche tali da presupporre il recupero.

La distribuzione delle costruzioni dovrà essere tale da consentire la realizzazione di uno spazio pubblico da destinare a piazza.

Dovrà essere realizzato un collegamento pedonale tra gli assi viari in corrispondenza dei vicoli esistenti.

Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq

Rapporto di copertura 40%

Altezza massima 10,50 ml

AREA CENTRALE A2

L'area A2 comprende quelle parti dell'area centrale urbana successive all'insediamento originario. I tipi di intervento edilizio ammessi sulle singole unità immobiliari su complessi ed aree immobiliari sono quelli previsti dalla tavola di P.R.G.C. in scala 1:1000, "Sviluppo del nucleo storico" e precisamente per:

C) EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso compatibile;
- sopraelevazione per adeguamento ai limiti minimi imposti dal D.M. 05.07.75 per le residenze e dall' A.S.L. per gli esercizi commerciali, senza aumento della superficie utile.

Nel caso di straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia, potrà comunque essere mantenuta l'altezza di interpiano originaria.

- Ampliamento una-tantum di edifici di civile abitazione unifamiliare in misura non superiore a mq. 10 di superficie utile abitabile, così come definita dal D.M. 10.05.77 n. 801, per l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale.

Non sono ammessi ampliamenti mediante corpi aggettanti e/o sbalzo.

Nel caso di intervento congiunto di sopraelevazione ed ampliamento, quest'ultimo può essere realizzato con altezza pari a quella ottenuta con la sopraelevazione.

- E' consentita la realizzazione di autorimesse all'interno dei volumi esistenti ed ai bassi fabbricati. Ove ciò non fosse possibile, si rimanda all'art. 34 che disciplina l'edificazione delle autorimesse.

D) EDIFICI CONGRUENTI CON IL TESSUTO STORICO:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ristrutturazione edilizia di tipo B;
- cambio di destinazione d'uso compatibile;
- sopraelevazione per adeguamento ai limiti minimi imposti dal D.M. 05.07.75 per le residenze e dall' A.S.L. per gli esercizi commerciali, senza aumento della superficie utile;
- ampliamenti una-tantum, così come definito alla lettera A), limitatamente ai fabbricati di civile abitazione unifamiliare.

E' consentita la realizzazione di autorimesse all'interno dei volumi esistenti ed ai bassi fabbricati. Ove ciò non fosse possibile, si rimanda all'art. 34 che disciplina l'edificazione delle autorimesse.

Nel caso di straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia, potrà comunque essere mantenuta l'altezza di interpiano originaria.

EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ristrutturazione edilizia di tipo B;
- cambio di destinazione d'uso compatibile;
- demolizione e ricostruzione con tipologia adeguata.

PER TUTTI I TIPI DI INTERVENTO PRECISATI ALLE LETTERE C) - D) - E) - valgono le definizioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.84 pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte n.19 del 09.05.84.

F) AREE ED EDIFICI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- ristrutturazione edilizia di tipo B;
- ampliamenti;
- sopraelevazioni;
- cambio di destinazione d'uso compatibile.

Per le aree e gli immobili assoggettati a Piano di Recupero, in assenza di questo, non è consentito in alcun caso il cambio di destinazione d'uso. Gli interventi edilizi ammessi al di fuori del Piano di Recupero sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

I Piani di Recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio,
- dal Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica e/o diretti alla costruzione di abitazioni anche avvalendosi dell'A.T.C., tali interventi potranno essere altresì attuati tramite il convenzionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità di intervento in caso di inerzia dei medesimi. L'esproprio può avere luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno. Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute. Il Comune può affidare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono le opere previste dal Piano di Recupero.

Indispensabile, ai fini di corrette modalità di intervento, realizzare il rilievo secondo i requisiti e le modalità esecutive previste per le aree storiche centrali A1.

G) AREE INEDIFICABILI

- Riguarda gli spazi già oggi inedificati, la cui destinazione viene confermata. Si deve prevedere la sistemazione pavimentata o la sistemazione a verde per giardini, orti;
- Sono vietate costruzioni di qualunque tipo, anche di carattere precario, tranne che la costruzione di autorimesse di pertinenza e ad uso esclusivo dei residenti del fabbricato per le unità immobiliari classificate ai punti C) e D).

Per gli interventi edilizi è consentita maggiore libertà nell'uso dei materiali e delle tecniche, tuttavia particolare riguardo dovrà essere posto per quei fabbricati che sono a corona dell'Area storica centrale A1.

Nelle aree di insediamento storico per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Igienico Edilizia Comunale, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, etc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

Art. 16 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1

1) - Finalità della norma.

La finalità della norma é quella di consentire la sostituzione, la trasformazione, il riuso dell'edificato esistente. anche attraverso radicali trasformazioni e/o sostituzioni, consentendone gli adeguamenti funzionali al ventaglio di destinazioni d'uso ammesse nonché l'eventuale completamento dell'edificazione.

2) - Individuazione delle aree residenziali B1.

Le tavole di PRGC n. 3A, 3B, 3C,3D in scala 1:2.000 individuano le aree catalogate come zone B1.

3) - Previsioni di PRGC e destinazioni d'uso ammesse.

Nei perimetri individuati come zone B1 il PRGC prevede il riutilizzo e/o la saturazione delle potenzialità edificatorie consentite: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate dell'art. 14 delle presenti norme.

4) - Tipi di intervento consentiti.

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

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

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

3 – gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, secondo le tipologie descritte all'art. 4, comma 1, punto 12) delle presenti N.T.d'A..

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

5 - interventi di nuova costruzione:

- ampliamento “una tantum” per edifici mono-bifamiliari esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri cui al successivo comma 6) con un incremento di volume pari al 20% del volume esistente per ogni Ua residenziale con un massimo di mc. 210; comunque mq 25 di SUL per ciascuna sono sempre consentiti fatti salvi i parametri relativi alla D, Dc, Df: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all’esaurimento di detta potenzialità.

6 - cambiamento di destinazioni d’uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.

7 - gli “interventi di ristrutturazione urbanistica”, rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

5) - *Modi di intervento ammessi.*

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

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

6) - *Parametri edilizi e urbanistici.*

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di cui al comma 4) punti 5 e 6 sono i seguenti:

If 1,80 mc/mq

Rc 0,40 mq/mq

Allineamenti rispetto alle strade: é ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente nel caso di ampliamento; nel caso di nuova costruzione arretramento di ml. 10,00 da strade pubbliche, riducibile a ml. 6,00 alle condizioni di cui al 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Dc = m. 5,00;

D = distanza minima assoluta di mt. 10,00;

H = a) nuove costruzioni e ricostruzioni H max mt. 10,50

b) negli altri casi pari all'altezza preesistente;

Np. = max 3 per gli edifici di nuova costruzione, ricostruzione;

Autorimesse: l'edificazione di autorimesse è consentita nel rispetto di quanto previsto al successivo articolo 34 delle presenti norme.

7) - *Disposizioni particolari.*

Nell'edificio plurifamiliare individuato con ● sulla tavola 3A in scala 1:2.000 è consentito il tamponamento del locale del piano terreno attualmente aperto in parte.

Nell'area di ampliamento della zona B1 relativa alla Frazione Pessino, introdotta tramite Variante Parziale n. 2 "Spazio Giovani", è ammessa unicamente la costruzione di autorimesse disciplinate all'articolo 34 delle presenti norme.

8) *Prescrizioni:*

Sono vietati l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

9) - *Disposizioni geologiche:*

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 - Aree residenziali esistenti e di completamento B2

PREMESSA: Nella progettazione delle aree residenziali a nuova edificazione di tipo B2 (lotti “n” e “pc”), localizzati nelle frazioni o comunque in adiacenza a contesti agricoli, dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi interventi nell’ambito paesaggistico circostante, tenendo conto dell’eventuale prossimità di manufatti rurali preesistenti e privilegiando l’utilizzo di tipologie e materiali costruttivi consoni al contesto circostante. Tali progetti dovranno essere sottoposti ad opportuna valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale.

1) - Finalità della norma.

La finalità della norma é quella di consentire il mantenimento e/o il riutilizzo dell’edificato esistente, anche attraverso radicali trasformazioni e/o sostituzioni, consentendone gli adeguamenti funzionali al ventaglio di destinazioni d’uso ammesse nonché il completamento dell’edificazione.

2) - Individuazione delle aree residenziali B2.

Le tavole di PRGC n. 3A, 3B, 3C, 3D in scala 1:2.000 individuano le aree catalogate come zone B2.

3) - Previsioni di PRGC e destinazioni d’uso ammesse.

Nei perimetri individuati come zone B2 il PRGC prevede il riutilizzo e/o la saturazione delle potenzialità edificatorie consentite: le destinazioni d’uso ammesse sono quelle specificate dell’art. 14 delle presenti norme.

4) - Tipi di intervento consentiti.

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

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

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

3 – gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, secondo le tipologie descritte all’art. 4, comma 1, punto 12) delle presenti N.T.d’A..

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

- 5 - interventi di nuova costruzione:
- in lotti “n” interstiziali liberi, puntualmente individuati, finalizzati al completamento dell’edificazione; in lotti a potenzialità edificatoria non esaurita con riferimento alla situazione catastale esistente allo 31/12/2002; in lotti “pc” subordinati a stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. singolarmente trattati al successivo paragrafo 7);
 - ampliamento “una tantum” per edifici mono-bifamiliari esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri di edificabilità cui al successivo comma 6) con un incremento di volume pari al 20% del volume esistente per ogni Ua residenziale con un massimo di mc. 210; comunque mq 25 di SUL per ciascuna sono sempre consentiti, fatti salvi i parametri relativi alla D, Dc, Ds: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all’esaurimento di dette potenzialità.
- 6 - cambiamento di destinazioni d’uso comprese tra quelle compatibili con la residenza in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.
- 7 - gli “interventi di ristrutturazione urbanistica”, rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

5) - *Modi di intervento ammessi.*

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

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



6) - Parametri edilizi e urbanistici.

I parametri quantitativi da osservare per gli interventi di cui al comma 4) punti 5 e 6 sono i seguenti:

If 1,20 mc/mq

Rc. 0,40

Allineamenti rispetto alle strade: é ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente in caso di ampliamento; nel caso di nuova costruzione arretramento di ml 10,00 riducibile a ml 6,00 alle condizioni di cui al 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Dc = m. 5,00.;

D = distanza minima assoluta di m. 10,00;

H = a) nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti H max mt. 7,50
b) negli altri casi pari all'altezza preesistente;

Np. = max 2 per gli edifici di nuova costruzione, ricostruzione;

Autorimesse: l'edificazione di autorimesse è consentita nel rispetto di quanto previsto al successivo articolo 34 delle presenti norme.

7)- Disposizioni particolari.

- Nell'area individuata con la sigla pc 1, ubicata in Via Libarna, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. che preveda la cessione gratuita al Comune dell'area a standard urbanistici frontestante Via Libarna. La volumetria totale realizzabile include anche la volumetria esistente; la cessione dell'area a standard dovrà essere corrispondente a quella cartograficamente individuata con la sigla P10 restando inteso che la stessa contribuisce alla determinazione della quantità edificabile del lotto.
- Nell'area di completamento individuata con la sigla pc 2, ubicata in via Radimorone, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i., che preveda la cessione al Comune dell'area a parcheggio frontestante la strada commisurata alla insediabilità residenziale prevista (CIR).
- Nelle aree individuate con la sigla pc 4.3, pc 4.4, pc 4.5, in località Val d'Arquata, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. che prevede la cessione gratuita al Comune della porzione in proprietà destinata alla strada e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria finalizzato alla realizzazione della strada stessa.
- Nelle aree individuate con la sigla pc 5.18, pc 5.19, pc 5.20, pc 5.21 in frazione Vocemola, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. che prevede la cessione gratuita al

Comune della porzione di area in proprietà destinata alla strada e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria finalizzato alla realizzazione della strada stessa.

La porzione del lotto pc 18, interessata dalla fascia di rispetto fluviale, è da intendersi inedificabile pur concorrendo alla cubatura complessiva attribuita al lotto.

Per i lotti pc 5.20 e pc 5.21 si richiama il rigido rispetto della normativa sui requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 05/12/97.

- Nell'area individuata con la sigla "n 36", in strada di Montaldero, la capacità edificatoria massima sarà pari a mc. 500. L'accesso al medesimo dovrà essere ricavato dall'esistente strada privata evitando nuovi accessi su Via Montaldero. Il nuovo edificio residenziale avrà una altezza (h) massima di m. 7,50 ed un numero di piani non superiore a 2. Per gli altri parametri edificatori si richiamano i disposti del comma 6 del presente articolo, con esclusione dell'indice fondiario. La tipologia edilizia della costruzione dovrà dialogare con l'edilizia tradizionale esistente, non modificare lo skiline dell'ambito tenendo conto di una concordanza delle linee compositive e della copertura. I materiali costruttivi e le tinteggiature dovranno riferirsi agli edifici preesistenti nel contesto tipologicamente più rappresentativi. Dovrà essere privilegiato l'uso del verde con particolare attenzione all'inserimento di essenze autoctone nelle porzioni del lotto destinate a giardino. La recinzione dovrà essere coerente con le caratteristiche dell'edificio, evitando altezze eccessive e favorendo l'integrazione dell'edificato e delle sue pertinenze nel contesto di appartenenza.
- Nell'area individuata con la sigla "n 37" la capacità edificatoria massima ammessa sarà pari a mc. 800. Il nuovo edificio residenziale avrà un'altezza (h) massima di m. 7,50 ed un numero di piani non superiore a 2. Per gli altri parametri edificatori si richiamano i disposti del comma 6 del presente articolo, con esclusione dell'indice fondiario. L'accesso al lotto edificabile dovrà avvenire dalla strada privata che si diparte da quella comunale, denominata Via San Giovanni, evitando di prevedere nuovi accessi sulla Strada Provinciale 144.
- Nell'area individuata con la sigla "pc 38", contigua al PEC "Tamburelli" la capacità edificatoria massima ammessa sarà pari a mc. 6.000, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. che preveda la cessione gratuita al Comune di Arquata della porzione d'area in proprietà individuata nel PRGC per standard urbanistici con la sigla "Ic 21" e "V40" pari a complessivamente a circa mq. 6.400. Il lotto "pc 38" avrà una superficie fondiaria pari a mq. 2.900 indicativa e potrà contenere due edifici plurifamigliari. Il più interno dei due, rispetto a Via Roma, avrà un'altezza massima di m. 13,50 ed un numero di piani fuori terra pari a 4; quello più prossimo a Via Roma avrà un'altezza massima di m. 7,50 ed un numero di piani fuori terra pari a 2. Complessivamente il "pc38" non potrà superare il rapporto di copertura del 60%.

Nell'ambito del permesso di costruire convenzionato potrà rientrare l'obbligo di formare un marciapiede lungo Via F. Spinola in corrispondenza del lotto "pc38" realizzato a carico del proponente così come la cessione e realizzazione di circa 135 mq. di parcheggi pubblici nonché dell'accesso per connettere Via F. Spinola al parco in progetto.

Le aree "Ic21" e "V40" saranno cedute al Comune contestualmente alla stipula della convenzione o atti di impegno unilaterale propedeutici al rilascio del permesso di costruire degli edifici realizzabili nel lotto "pc38".

Le autorimesse potranno essere contenute nel piano interrato che non deve emergere dal suolo per più di m. 1,20, e potranno essere disposte ad una distanza pari a ml. 2,50 dai confini del lotto e dalla viabilità.

- Nell'area individuata con la sigla 34 della Frazione Sottovalle l'indice di edificabilità è pari a 0,80 mc/mq. Si richiamano i disposti dell'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione relativamente alle nuove aree di insediamento previsto per quanto riguarda gli aspetti geologico – tecnici. Gli elaborati da presentare per la richiesta del permesso di costruire dovranno contenere un progetto del verde volto alla sostenibilità ambientale come previsto dall'art. 4 delle N.T.d'A. del PRGC vigente e secondo le indicazioni dell'art. 30 del vigente Regolamento Edilizio. Potrà essere favorito l'utilizzo di pergolati con coperture vegetali e l'utilizzo di tetti giardino sulle coperture delle autorimesse interrato. Per gli elementi di perimetrazione necessari ad una buona sicurezza si suggerisce l'indirizzo di privilegiare quelli naturali (siepi, recinzioni in legno, ecc.).

I progetti dovranno essere orientati 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 dovrà consentire lo sfruttamento della radiazione solare per il riscaldamento invernale. Gli edifici potranno essere dotati di strumenti 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.

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

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

Potranno essere previsti accorgimenti per il risparmio idrico negli edifici di nuova costruzione, sia per quanto riguarda i servizi igienici che per l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili, il lavaggio delle auto, l'alimentazione delle lavatrici ed altri usi tecnologici (es. climatizzazione). Si richiamano anche i contenuti dell'art. 7 delle presenti Norme di Attuazione.

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.

Per quanto alle prescrizioni qualitative si suggerisce di riferirsi alle tipologie edilizie tradizionali presenti nel tessuto storico di Sottovalle: l'altezza massima non potrà superare quella prevista al comma 6 del presente articolo. Al fine di un corretto inserimento delle nuove costruzioni nel contesto paesaggistico si richiamano "Gli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia" approvati con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010, con particolare riferimento alle raccomandazioni generali, sui caratteri dell'oggetto edilizio, sui principi di sostenibilità, sul confort, ecc.

- Nell'area individuata in Viale Rimembranza angolo Via Erta si prescrive l'obbligo di presentazione, unitamente al progetto dell'autorimessa, di un nuovo studio per il ripristino

dell'area a "Verde privato" cartograficamente individuata. Lo studio dovrà tenere conto di quello agronomico precedentemente presentato e mantenere la tutela degli esemplari arborei di pregio presenti nell'area autorizzata. Il progetto edilizio dovrà rappresentare l'intera area utilizzata a parco, giardino, piscina, nonché le restanti aree cortilizie.

Qualora si preveda il mantenimento della nuova accessibilità in Via Erta si richiede una corretta regimazione delle acque secondo le prescrizioni fatte nella scheda geologico – tecnica allegata alla VP n.4/2020.

- Nell'area individuata con la sigla "pc39" nella Frazione Rigoroso sarà necessario diramare la viabilità di accesso dalla strada realizzata dal sub comparto "b" dell'ex PEC n.1 di Rigoroso. La strada dovrà avere una larghezza complessiva di mt. 6,50, essere prevista a confine con l'area agricola e connettersi con uno spazio da destinare a parcheggio privato inverdito per autoveicoli e provvisto piazzuola di manovra, a confine con il lotto individuato con la sigla "pc 40", da realizzare all'esterno delle recinzioni del lotto.

La convenzione che disciplinerà l'attuazione dovrà prevedere l'asservimento della strada privata al "pc 40" al fine di garantirne l'accessibilità.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l'eccezione dell'Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.
- Nell'area individuata con la sigla "pc40" nella Frazione Rigoroso sarà garantita dalla strada privata prevista a margine del "pc39" che avrà priorità di attuazione o contemporaneità di attuazione in caso di accordo tra i privati. Sarà obbligatoria la realizzazione, a confine con il "pc39" di un'area a parcheggio privato inverdito per autoveicoli e provvisto piazzuola di manovra da realizzare in addizione a quella del "pc39" e all'esterno della recinzione del lotto.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l'eccezione dell'Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.
- Nelle aree individuate con le sigle "pc41", "pc42", "pc43", "pc44" e "pc45" nella Frazione Varinella l'accessibilità sarà garantita dalla contigua zona di edilizia convenzionata realizzata in fregio alla SP 144. I singoli lotti dovranno garantire l'allargamento della strada di margine che consente l'accesso fino ad ottenere una larghezza della stessa pari a mt. 6,50. I pc 41, 42, 43, 44 provvederanno a lasciare una ulteriore fascia di 2 metri di sedime esterna alla recinzione da destinare a parcheggi pubblici e verde a servizio dei nuovi lotti edificabili. Tali aree saranno individuate convenzionalmente e saranno destinate ad uso pubblico a titolo di standard urbanistici. Per quanto al pc 45, la convenzione definirà una superficie esterna alla recinzione idonea alla realizzazione di un'area di manovra per i veicoli.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l'eccezione dell'Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.
- Nell'area individuata con la sigla "n40" nella Frazione Varinella l'eventuale accessibilità autonoma dovrà essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada.

I parametri quantitativi previsti per gli interventi saranno quelli del comma 6 del presente articolo con l'eccezione dell'Indice fondiario che sarà pari a 1mc/mq e del Rapporto di Copertura che sarà pari a 0,60 mq/mq.

8) - Disposizioni geologiche:

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. 18 - Aree trasformabili da riqualificare con destinazione residenziale e attività compatibili – B3 “ex JUTA”

La finalità della presente norma è quella di consentire il riuso e la riqualificazione di una porzione di territorio urbano coincidente con l’area occupata dallo stabilimento Juta S.p.a. che ha dismesso la propria attività.

Le tavole 2 e 3B del P.R.G.C., rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000, classificano l’area come trasformabile e da riqualificare e la individuano come P.E. n° 1 delle aree B3.

Le destinazioni d’uso previste sono:

a) residenza;

b) funzioni compatibili:

uffici pubblici e privati, attrezzature per il commercio al dettaglio conformi a quanto previsto nei criteri comunali approvati ai sensi dell’art.8, comma 3, D.lgs. n°114/98 e dell’art.4, comma 1, L.R. n.28/99 e D.C.R. n°563-113414/99 e ss.mm.ii. e all’ingrosso purché non rechino molestia alla residenza nei limiti e con le procedure previste dal D.Lgs 31/03/1998, n° 114, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, esposizioni, impianti e servizi sociali di utilità collettiva, autorimesse private e pubbliche purché non rechino molestia alle residenze e rispettino le disposizioni di legge per le specifiche materie; artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni inquinanti, nocive, rumorose o comunque ritenute dalla Amministrazione Comunale incompatibili con la residenza.

I tipi di intervento previsti sono:

a) demolizione totale o parziale dei manufatti esistenti;

b) ristrutturazione di eventuali edifici esistenti passibili di riuso;

c) nuova costruzione nell’area resa libera.

Il modo di intervento ammesso è il P.E.C. unitariamente esteso all’intero comparto ai sensi dell’art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. Sull’esistente sono comunque ammessi, oltre alle opere interne, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria, assentibili con modalità diretta (permesso di costruire, DIA).

I parametri urbanistici ed edilizi da osservare nell’ambito del P.E.C. sono individuati alla scheda di P.E. n° 1 “Aree trasformabili da riqualificare B3” allegata alle presenti N.T.d’A.

Il P.E.C., ferme restando la quantità massima di SUL ammessa pari a mq. 19000 nonché il tetto massimo di SUL consentito per le destinazioni commerciali pari a mq. 3500, potrà utilizzare nel riparto delle destinazioni d’uso una flessibilità massima pari al 20% del totale della SUL prevista

nel P.E.C. stesso; entro la quota di flessibilità, così computata, fermo restando l'eccezione di cui al presente comma relativo alle destinazioni d'uso commerciali, sarà consentito l'interscambio delle quantità assegnabili alle singole destinazioni d'uso residenziali e direzionali/alberghiere a favore della destinazione residenziale. Nel caso in cui

il P.E.C. preveda un utilizzo parziale della SUL ammessa, fino al raggiungimento della quota minima di SUL realizzabile, pari a mq. 15000, il riparto tra le singole destinazioni d'uso dovrà essere ricalcolato proporzionalmente alla SUL totale prevista dal P.E.C. e la quota di flessibilità dovrà essere computata sulla quantità totale di SUL prevista nel P.E.C.. In ogni caso il P.E.C. dovrà computare e localizzare gli standard urbanistici tenendo conto dell'eventuale utilizzo della flessibilità di cui al presente comma e quindi con riferimento alle specifiche quantità e destinazioni d'uso come ricalibrate dall'uso della flessibilità e secondo le modalità esplicitate nel successivo comma 8 e nella scheda n. 1 di P.E. - Area B3.

Per quanto attiene alla previsione delle aree per attrezzature e servizi ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. il P.E.C. dovrà reperire nell'ambito del proprio perimetro la dotazione minima di legge rapportata alle destinazioni d'uso previste. Per le destinazioni residenziali è necessario reperire, all'interno del perimetro del P.E.C., la quota minima di standards urbanistici destinata a parcheggi e verde pubblici pari a mq. 15 per abitante insediabile. Il reperimento della quota destinata a verde pubblico potrà avvenire privilegiando il recupero/mantenimento - anche parziale - degli spazi ove risulta già esistente vegetazione di vario tipo, sul fronte limitrofo a Via S. Gerolamo. La restante quota, pari a 10 mq/abitante, qualora non reperita nel P.E.C. potrà essere monetizzata o reperita, a parità di superficie, in aree esterne al P.E.C. di gradimento della Amministrazione Comunale. Nell'ambito della quota di standard urbanistici pari a 10 mq/abitante di cui sopra, tuttavia, il P.E.C. dovrà, obbligatoriamente prevedere la cessione e/o assoggettamento dell'area, appartenente alla stessa proprietà e già destinata a servizi pubblici nel P.R.G.C. vigente, delimitata da Via Buozzi, Via Marconi e Piazza Repubblica ed individuata cartograficamente nella tavola **3A** con la sigla P8.

Si richiamano i contenuti delle norme e dei criteri adottati dal Comune di Arquata con deliberazione C.C. n° 09 del 23/03/2007 in attuazione della D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414/99 e ss.mm.ii. L'area "JUTA" è stata individuata come zona di insediamento commerciale L1. Il reperimento della dotazione di standard afferenti alla destinazione commerciale avverrà all'interno del perimetro del PEC nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme e dai criteri sopramenzionati circa l'esatto dimensionamento degli stessi (dotazione minima: 100% della superficie lorda di pavimento).

Il P.E.C. dovrà essere corredato da indagini geologiche e geotecniche secondo quanto stabilito al punto H) del D.M. 11/03/88 (fattibilità delle opere su grandi aree). Si deve comunque garantire l'osservanza delle prescrizioni dettate nella pertinente "Scheda geologico-tecnica" a corredo della variante "Juta" adottata con delibera C.C. n° 58 del 28/09/1999.

La presente norma stabilisce, inoltre, che le autorimesse sia interrate o ubicate al piano terra, convenzionalmente, non vengano conteggiate nel computo della SUL se contenute entro una altezza netta pari o inferiore a mt. 2,40 e se pertinenti alle destinazioni principali previste, ai sensi della citata L. 122/89. In sede di concessione edilizia i singoli interventi dovranno assolvere agli obblighi previsti dalla citata L. 122/89 rispetto alla quantificazione dei parcheggi pertinenti attenendosi alle modalità previste nel Comune di Arquata per l'accertamento della pertinenzialità.

La scheda di P.E. n° 1 sopraccitata definisce le altezze massime rapportate alle destinazioni d'uso previste

Lievi modifiche ai tracciati viabili indicativi previsti dal P.E.C. a collegamento di Via Buoizzi e Via Marconi con Via S. Gerolamo non costituiranno Variante al presente P.R.G.C.

La convenzione allegata al PEC potrà prevedere a scomputo di quota parte degli oneri, la sistemazione di tutte o di parte delle aree destinate a servizi esterne all'isolato e individuate con le sigle P8, P12 e P13.

La convenzione correlata al P.E.C. dovrà comunque indicare:

- clausole relative alla dismissione gratuita o assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a standard urbanistici salvo che venga prevista l'esecuzione diretta delle opere interessanti le aree destinate a standard; la dismissione o assoggettamento ad uso pubblico dovrà essere decisa all'atto della stipula della convenzione;
- clausole relative alla esecuzione delle opere di sistemazione delle aree a standard urbanistici da parte dei soggetti attuatori, in conto oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In sede di convenzione, inoltre, dovrà essere garantito il mantenimento, previo appropriato recupero, dell'immobile riconoscibile con il simbolo "*" all'interno della tavola di variante denominata 3B considerato il suo interesse documentario. Tale fabbricato e le relative aree di pertinenza, da destinare a servizi pubblici di interesse collettivo, risulteranno funzionali a costituire un museo di archeologia industriale. A titolo campionario i macchinari tessili di più consistenti dimensioni potranno essere dislocati negli spazi resi liberi quali elementi di arredo urbano, anche in conformità ai disposti del comma 2 dell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. - richiamato dall'art. 43 comma secondo della medesima Legge.

Disposizione finale:

nell'ambito disciplinato dal presente articolo è vigente il P.E.C. denominato "Juta".

Le tavole grafiche del P.R.G.C. in scala 1:2000 e 1:5000 documentano l'attuazione del P.E.C. al febbraio 2005.

Si stabilisce che alla scadenza del Piano Esecutivo Convenzionato e/o di eventuali varianti allo stesso l'ambito B3 assumerà la disciplina delle aree a capacità esaurita B1.

Art. 19 - Aree residenziali di nuovo impianto - C

PREMESSA: Nella progettazione di PEC in zone di tipo C, localizzati nelle frazioni o comunque in adiacenza a contesti agricoli, dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi interventi nell'ambito paesaggistico circostante, tenendo conto dell'eventuale prossimità di manufatti rurali preesistenti e privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali costruttivi consoni al contesto circostante. Tali progetti dovranno essere sottoposti ad opportuna valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale.

1) - Finalità della norma.

La finalità della norma è quella di integrare la disponibilità di aree di nuova edificazione previste dal P.R.G.C. vigente.

2) - Perimetrazione delle aree di nuovo impianto.

Sono perimetrate nelle tavole n° 3B, 3C, 3D del P.R.G.C. le zone C di nuova edificazione corrispondenti alle schede di PEC n° 1, 2, 3, 4 (tav. 3B), di PEC n° **1a, 1b, 2a, 2b**, 3, (tav. 3C), di PEC n° 1, 2, 3 (tav. 3D).

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

Per le zone C il P.R.G.C. prevede la nuova edificazione nell'ambito delle destinazioni d'uso specificate all'art. 14 delle presenti norme nonché il mantenimento degli eventuali immobili esistenti.

I sedimi di pertinenza degli edifici esistenti, nella quantità necessaria a giustificare il volume, dovranno essere scomputati dalla St che conferisce edificabilità al PEC.

4) - Tipi di intervento consentiti.

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- 1) interventi di nuova costruzione;
- 2) eventuale conservazione di immobili esistenti con interventi di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo;
- 3) eventuali interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti senza aumento di volume.
- 4) interventi di demolizione di immobili non recuperabili alle destinazioni proprie della zona: in tal caso le aree, rese libere, faranno parte della superficie territoriale delle singole aree C.

5) - Modi di intervento ammessi:

- interventi di nuova costruzione, di cui al comma 4), punto 1) attuati tramite PEC estesi all'intero ambito perimetrato quale zona C. Per i PEC di dimensioni superiori a mq. 12.000, se non diversamente disposto dalle singole schede di PEC, è consentita sempre tramite SUE, in alternativa, l'attuazione per parti che interessino una superficie territoriale (St) non inferiore al 50% del totale e garantiscano, comunque, l'attuazione dei successivi interventi nel rispetto

dell'impianto urbanistico generale che dovrà essere definito all'atto della presentazione del primo SUE.

- interventi di ristrutturazione edilizia nei limitati casi di edifici esistenti attuati con legge, permesso di costruire o denuncia di inizio attività;
- interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti attuati tramite denuncia di inizio attività ai sensi di legge;
- interventi conservativi di eventuali edifici esistenti attuati tramite denuncia di inizio attività resa ai sensi di legge.

6) - Parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi di nuova costruzione sottoposti a PEC.

L'edificazione delle aree attuabili tramite PEC dovrà essere conforme ai disposti contenuti nelle singole schede allegate alle presenti Norme.

7) - Standards urbanistici

Le aree di nuovo impianto sono tenute a compensare al loro interno la dotazione minima di aree da destinare a standard urbanistici ex art. 21 LR 56/77 e s.m.i.

La quantità di aree a servizi da reperire a compensazione del fabbisogno dei singoli PEC sarà pari alla dotazione minima di mq. 25 per abitante insediabile.

L'insediabilità sarà computata in ragione di un abitante ogni 90 mc..

All'interno del perimetro dei PEC, se non diversamente disposto dalle schede dei singoli SUE, dovrà essere reperita almeno la quota minima di standards urbanistici destinati a parcheggi pubblici e a verde pubblico sino alla concorrenza minima complessiva di mq. 15 per abitante insediabile.

Per la restante quota (10 mq/ab.) il Comune potrà, in alternativa al reperimento entro l'area di ogni PEC, imporre la monetizzazione, totale o parziale, al fine di completare, secondo le previsioni di P.R.G.C., la dotazione prevista.

Lo standard per attrezzature al servizio di insediamenti commerciali è pari a quello minimo stabilito nell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. come modificato dalla legge regionale sul commercio.

8) - Aree residenziali per l'edilizia economico popolare ex Legge 167/62

Il P.R.G.C. individua le aree per l'edilizia economico-popolare ai sensi della L. 167/62 nell'ambito delle aree residenziali di nuovo impianto "C" in cui sono ammessi interventi di nuova costruzione attuabili tramite piani per l'edilizia economico popolare (PEEP). I parametri urbanistici ed edilizi sono riportati nelle schede allegate alle presenti norme. Per quanto attiene alla quantificazione degli standard urbanistici si fa riferimento ai contenuti del precedente comma 7: l'insediabilità sarà computata in ragione di un abitante ogni 75 mc. di volume edificabile secondo le previsioni del PEEP stesso.

9) - Disposizioni geologiche:

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.

10) - Disposizione particolare:

Eliminata



CAPO III – AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE: - AREE PRODUTTIVE

Art. 20 - Norme di carattere generale

PREMESSA: l'approvazione di qualunque strumento urbanistico (Varianti ai sensi della L.R. 56/77 e della nuova L.R. 1/2007, Varianti parziali, PEC, PIP, ecc.) dovrà essere sottoposta al parere vincolante del Comitato Tecnico Regionale ex art. 19 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. finchè non sarà prodotto un adeguato aggiornamento del RIR e quindi delle Norme attuative del P.R.G.C. qualora:

- gli strumenti urbanistici interessino porzioni territoriali ubicate nei pressi degli stabilimenti soggetti a D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. come da Registro regionale ex Legge regionale n. 32/1992 disponibile all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/registro.htm>;
- gli strumenti urbanistici riguardano porzioni di territorio con destinazioni d'uso afferenti agli elementi territoriali vulnerabili censiti nel servizio Aree di danno e territorio¹.

Gli elementi vulnerabili validi per l'analisi degli strumenti urbanistici, al fine di localizzare nuovi interventi sul territorio, sono quelli caricati e georiferiti sul servizio predisposto dalla Regione Piemonte in condivisione con il sistema pubblico Piemontese in condivisione con il sistema pubblico piemontese Aree di danno e territorio¹.

Per la determinazione delle categorie di compatibilità territoriale e quindi l'analisi degli strumenti urbanistici, è necessario tenere conto dei cerchi di danno e relativo inviluppo disponibili sul servizio Aree di danno e territorio¹. Si evidenzia che attualmente sul Servizio sono disponibili i cerchi di danno singoli o il loro inviluppo elaborato secondo i criteri della tabella 3b del D.M. 9 maggio 2001. Per un corretto utilizzo da parte del Comune in fase di predisposizione del RIR è necessario che tale tabella sia traslata ai criteri della tabella 3a. Inoltre i cerchi di danno individuati sulla Tavola 5 e nella relazione RIR per la Ditta SIGEMI si intendono parzialmente variati come da modifica introdotta dalla Regione in sede di approvazione finale della Variante 2003.

¹ – Servizio dedicato ai Comuni ed accessibili attraverso il rilascio di un certificato digitale all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/sistinfo.htm>. I dati sono coerenti con il sistema regionale per le industrie a rischio di incidente rilevante (STAR) condiviso dal sistema pubblico connesso alla rete regionale della pubblica amministrazione (RUPAR)

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 incluse nell'ambito della logistica e del traffico delle merci, centro intermodale, spazi attrezzati per il deposito e l'interscambio gomma/ ferro delle merci;
- d) attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto riferita esclusivamente 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 incompatibili con l'ubicazione in comparti residenziali;
 - impianti attrezzature e depositi connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso.
- e) funzioni compatibili quali:
 - uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;
 - residenza del proprietario o del custode limitatamente ad un alloggio per ciascun impianto produttivo non eccedente i 150 mq di SUL, ubicato anche in costruzioni isolate;
 - esercizi di vicinato come disciplinati dall'art. 24 della D.C.R. n° 563 – 13414 e s.m.i..

3) Parcheggi privati:

Ai sensi di quanto previsto nella legge 122/89 (Legge 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 a 1mq. ogni 10 mc. di costruzione.

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

4) Permeabilità dei suoli:

in ottemperanza e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio, art. 30, nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie pari almeno al 10% dell'area libera di ciascun lotto edificabile o di ciascuno SUE.

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 P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A..

6) Viabilità:

l'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche di cui all'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i. è subordinata all'osservanza della vigente legislazione in materia.

7) Divieti di insediamento e prescrizioni dell'elaborato R.I.R.:

sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

Tale valutazione, sentiti i dovuti pareri tecnici ed eventuali contributi di esperti, competerà al Consiglio Comunale.

Non sono consentiti in ogni caso scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Servizio di Igiene Pubblica in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico – sanitari vigenti.

Non è consentito nel territorio comunale di Arquata Scrivia l'insediamento di nuovi depositi e impianti per la lavorazione di prodotti petroliferi ed affini, nonché gas liquefatti; gli impianti esistenti sono tollerati sino a completamento del ciclo produttivo in atto. Gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazioni e modifiche che incidono sul preesistente livello di rischio sono subordinati ad uno studio di impatto e compatibilità ambientale, nonché al parere vincolante del CTR ex ante art. 19 D.lgs. 334/1999 e s.m.i.

La presente Variante al P.R.G.C. è corredata dall'elaborato R.I.R. che è obbligatorio per i Comuni il cui territorio è interessato da industrie a rischio di incidente rilevante.

Tale elaborato, costituito da relazione e da apposita cartografia (tav. 5 di P.R.G.C.) individua due industrie a rischio di incidente rilevante (Sigemi e Iciesse), ricadenti, rispettivamente, nella classificazione del D.P.R. 334/99 e s.m.i. art. 8, obbligata a rapporto di sicurezza, e art. 6 soggetta a notifica.

Le informazioni fornite dalle aziende sono contenute nell'elaborato R.I.R..Lo stesso elaborato analizza le aree circostanti definendone la compatibilità urbanistica e le prescrizioni relative alla sicurezza.

Le schede dei Piani Esecutivi allegate alle presenti norme e i singoli articoli per le aree non soggette a pianificazione di dettaglio, riportano le opportune prescrizioni.

8) Rilascio dei permessi di costruire:

Il rilascio dei permessi di costruire relativi a nuovi impianti industriali è subordinato alle preventive autorizzazioni della Regione nei casi previsti dal 5° comma dell'art. 26 L.R. 56/77 e s.m.i. (nuovi impianti che prevedono più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq.). Devono, altresì, essere osservati i disposti dell'art. 48, comma 4°, della L.R. 56/77 e s.m.i..

9) Centro intermodale

Il PTP individua nel territorio di Arquata Scrivia un centro intermodale di II livello.

Il presente P.R.G.C. riconosce un complesso di aree di superficie pari a circa 500.000 mq per la realizzazione di detto centro intermodale finalizzato a concretizzare la valorizzazione economica e produttiva del polo arquatese nell'ambito della logistica e del traffico delle merci.

La realizzazione di detto centro intermodale, che riguarda aree classificate dal presente P.R.G.C. come D1 e D2 nonché aree di proprietà R.F.I., già normate dall'art. 11 comma 4 delle presenti

N.T.d'A., dovrà avvenire secondo il protocollo d'intesa tra Comune e Provincia e atti di concertazione tra Enti Pubblici e soggetti privati ai sensi del D.Lgs n° 267/2000.

L'attivazione del centro intermodale, e il rilascio delle corrispondenti autorizzazioni urbanistiche, si intendono comunque subordinate all'effettuazione di una analisi dei rischi con determinazione delle frequenze di accadimento e delle conseguenze sull'uomo e sull'ambiente degli incidenti ipotizzabili, nonché alla garanzia dell'installazione delle misure preventive tecniche e gestionali atte a minimizzare gli impianti esterni all'attività nonché gli effetti domino. Tale analisi del rischio dovrà essere sottoposta al parere del Comitato Tecnico Regionale ex ante art. 19 D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.

Le tavole di P.R.G.C. n° 3A e 3B in scala 1:2000 nonché le singole schede dei Piani Esecutivi individuano le aree di cui si tratta.

10) Disposizioni particolari.

In fregio alle aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto e anche per i casi di radicale intervento negli insediamenti esistenti e/o da completare, dovrà essere prevista una fascia di rispetto di mt. 10.00 da considerarsi inedificabile e da sistemare a verde mediante piantumazione di alberi. In tale fascia è consentita la destinazione a parcheggio privato o pubblico.

Negli elaborati di progetto dovranno essere individuate e descritte le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi riferiti agli impianti in progetto. La esistenza o la nuova costruzione di dette opere è condizione necessaria al rilascio della agibilità degli impianti.

Art. 21 - Aree produttive di nuovo impianto - D1

PREMESSA: l'approvazione di qualunque strumento urbanistico (Varianti ai sensi della L.R. 56/77 e della nuova L.R. 1/2007, Varianti parziali, PEC, PIP, ecc.) dovrà essere sottoposta al parere vincolante del Comitato Tecnico Regionale ex art. 19 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. finchè non sarà prodotto un adeguato aggiornamento del RIR e quindi delle Norme attuative del P.R.G.C. qualora:

- gli strumenti urbanistici interessino porzioni territoriali ubicate nei pressi degli stabilimenti soggetti a D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. come da Registro regionale ex Legge regionale n. 32/1992 disponibile all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/registro.htm>;
- gli strumenti urbanistici riguardano porzioni di territorio con destinazioni d'uso afferenti agli elementi territoriali vulnerabili censiti nel servizio Aree di danno e territorio¹.

Gli elementi vulnerabili validi per l'analisi degli strumenti urbanistici, al fine di localizzare nuovi interventi sul territorio, sono quelli caricati e georiferiti sul servizio predisposto dalla Regione Piemonte in condivisione con il sistema pubblico Piemontese in condivisione con il sistema pubblico piemontese Aree di danno e territorio¹.

Per la determinazione delle categorie di compatibilità territoriale e quindi l'analisi degli strumenti urbanistici, è necessario tenere conto dei cerchi di danno e relativo inviluppo disponibili sul servizio Aree di danno e territorio¹. Si evidenzia che attualmente sul Servizio sono disponibili i cerchi di danno singoli o il loro inviluppo elaborato secondo i criteri della tabella 3b del D.M. 9 maggio 2001. Per un corretto utilizzo da parte del Comune in fase di predisposizione del RIR è necessario che tale tabella sia traslata ai criteri della tabella 3a. Inoltre i cerchi di danno individuati sulla Tavola 5 e nella relazione RIR per la Ditta SIGEMI si intendono parzialmente variati come da modifica introdotta dalla Regione in sede di approvazione finale della Variante 2003.

1 - Finalità della norma.

La finalità della norma è quella di confermare o integrare la disponibilità di aree di nuova edificazione a destinazione produttiva.

2 - Destinazioni d'uso ammesse.

Sono ammesse le destinazioni d'uso specificate all'art. 20, comma 1, delle presenti norme con esclusione di quelle definite al punto c) che, ove ammesse, sono richiamate nelle specifiche schede di SUE allegate alle presenti N.T.d'A..

3 - Individuazione delle zone produttive D1.

Le tavole di P.R.G.C n° 3A, 3B e 3C individuano e perimetrano le aree catalogate come aree D1 corrispondenti alle schede di PEC n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (tav. 3A).

¹ – Servizio dedicato ai Comuni ed accessibile attraverso il rilascio di un certificato digitale all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/sistinfo.htm>. I dati sono coerenti con il sistema regionale per le industrie a rischio di incidente rilevante (STAR) condiviso dal sistema pubblico connesso alla rete regionale della pubblica amministrazione (RUPAR)

4 - Tipi di intervento ammessi.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione finalizzati alle destinazioni proprie di zona.

5 - Modi di intervento ammessi.

Gli interventi di nuova costruzione, di cui al comma precedente, saranno attuati tramite PEC estesi almeno a mq. 10.000 : dovrà, comunque, essere garantita l'attuazione di successivi interventi sottoposti a SUE, definendo l'impianto urbanistico generale con idonea cartografia.

Dovrà, inoltre, essere garantita una funzionale accessibilità dell'area che non gravi direttamente sul tessuto viario urbano, tramite la realizzazione di collegamenti alla rete viaria esistente con opportuni svincoli.

6 – Parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi di nuova costruzione sottoposti a PEC.

Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto dei parametri fissati nelle schede allegate alle presenti norme.

I parametri relativi all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), distanze minime dai confini di proprietà (Dc), distanze minime tra i fabbricati (D), distanze minime dalle strade (DS) saranno definiti nei singoli PEC obbligatoriamente corredati dal progetto planivolumetrico.

L'altezza massima per i nuovi interventi edificatori, nella aree assoggettate a Piano Esecutivo, peraltro puntualmente disciplinate all'interno delle pertinenti schede, è stabilita in 10 mt: sono comunque fatte salve maggiori altezze in rapporto a realizzazioni di impianti ed attrezzature tecniche, quali, ad esempio, camini, sollevatori, serbatoi, silos, ecc..

Eventuali aree adibite a deposito di merci o di materiale all'aperto (materiali ingombranti, materiali per l'edilizia, containers, autovetture, etc.) non dovranno superare il rapporto di copertura del 60% della superficie fondiaria dello SUE comprendendo in essa anche la Sc di eventuali edifici.

Dette aree dovranno essere opportunamente individuate nel progetto planivolumetrico dello SUE.

L'impossibilità di garantire l'accessibilità viaria extra-urbana di cui al precedente comma 5 costituirà elemento ostativo all'approvazione dello SUE.

In caso di prossimità degli interventi ad elettrodotti i PEC dovranno prevedere il rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.C.M. 23/04/92 riguardante, appunto, le distanze di rispetto dagli elettrodotti.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato in maniera da consentire anche un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree – anche ad alto fusto – ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture con l'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

7 – Standard urbanistici.

Per gli interventi di nuovo impianto sottoposti a SUE devono essere reperite le aree da destinare a servizi sociali ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., comma 1, punto 2) nella misura del 20% della superficie territoriale. Le aree destinabili a parcheggio e verde dovranno essere reperite nello SUE. La restante quota potrà essere monetizzata al fine di conseguire, secondo le previsioni di P.R.G.C., la dotazione complessiva di standards urbanistici prevista per le aree produttive.

8 – *Divieti di insediamento e insediamento di industrie insalubri.*

E' vietato l'insediamento delle seguenti attività:

- depositi ed impianti di trattamento di sostanze radioattive;
- industrie produttrici di armi da guerra.
- depositi ed impianti per la lavorazione di oli minerali, carburanti e gas liquefatti.
- inceneritore
- termoutilizzatori e termovalorizzatori

Per insediamenti industriali di nuovo impianto appartenenti alle industrie insalubri di 1^a e 2^a classe di cui agli elenchi periodici del Ministero della Sanità, ai sensi del T.U. delle Leggi sanitarie, è necessario ottenere apposita deliberazione di assenso del Consiglio Comunale.

A tal fine dovrà essere prodotta istanza corredata da relazione tecnico-illustrativa dalla quale si possa evincere:

- materie prime trattate;
- tipi e mezzi di lavorazioni e trasformazioni;
- prodotti finali.

Ai fini della deliberazione il Sindaco potrà avvalersi di tecnici ed enti competenti.

Le prescrizioni di cui sopra dovranno essere osservate anche in caso di modificazione dell'attività in corso in industrie già insediate nel caso in cui la nuova attività appartenga alle industrie insalubri di 1° e 2° classe di cui agli elenchi periodici del Ministero della Sanità ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie.

9) - *Disposizioni geologiche:*

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. 22 - Aree produttive da mantenere, completare, riordinare - D2

PREMESSA: l'approvazione di qualunque strumento urbanistico (Varianti ai sensi della L.R. 56/77 e della nuova L.R. 1/2007, Varianti parziali, PEC, PIP, ecc.) dovrà essere sottoposta al parere vincolante del Comitato Tecnico Regionale ex art. 19 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. finché non sarà prodotto un adeguato aggiornamento del RIR e quindi delle Norme attuative del P.R.G.C. qualora:

- gli strumenti urbanistici interessino porzioni territoriali ubicate nei pressi degli stabilimenti soggetti a D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. come da Registro regionale ex Legge regionale n. 32/1992 disponibile all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/registro.htm>;
- gli strumenti urbanistici riguardano porzioni di territorio con destinazioni d'uso afferenti agli elementi territoriali vulnerabili censiti nel servizio Aree di danno e territorio¹.

Gli elementi vulnerabili validi per l'analisi degli strumenti urbanistici, al fine di localizzare nuovi interventi sul territorio, sono quelli caricati e georiferiti sul servizio predisposto dalla Regione Piemonte in condivisione con il sistema pubblico Piemontese in condivisione con il sistema pubblico piemontese Aree di danno e territorio¹.

Per la determinazione delle categorie di compatibilità territoriale e quindi l'analisi degli strumenti urbanistici, è necessario tenere conto dei cerchi di danno e relativo inviluppo disponibili sul servizio Aree di danno e territorio¹. Si evidenzia che attualmente sul Servizio sono disponibili i cerchi di danno singoli o il loro inviluppo elaborato secondo i criteri della tabella 3b del D.M. 9 maggio 2001. Per un corretto utilizzo da parte del Comune in fase di predisposizione del RIR è necessario che tale tabella sia traslata ai criteri della tabella 3a. Inoltre i cerchi di danno individuati sulla Tavola 5 e nella relazione RIR per la Ditta SIGEMI si intendono parzialmente variati come da modifica introdotta dalla Regione in sede di approvazione finale della Variante 2003.

1 - Finalità della norma.

La finalità della norma è quella di consentire il mantenimento degli impianti produttivi esistenti consentendone adeguamenti funzionali al ventaglio di destinazioni d'uso ammesse, nonché il riordino, al fine di conseguire un più razionale assetto delle aree compromesse da precedenti insediamenti, o il completamento dell'edificazione nelle aree libere intercluse.

2 - Destinazioni d'uso ammesse.

Sono ammesse le destinazioni d'uso specificate all'art. 20, comma 1) delle presenti norme, con esclusione di quelle definite al punto c) che, ove ammesse, sono previste nelle specifiche schede di SUE allegate alle presenti N.T.d'A..

3 - Individuazione delle zone produttive D2.

Le tavole di P.R.G.C.n° 3A, 3B, 3C e 3D individuano e perimetrano le aree catalogate come aree D2: parte di esse sono sottoposte a SUE preventivo e corrispondono alle schede di PEC n° 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

¹ – Servizio dedicato ai Comuni ed accessibile attraverso il rilascio di un certificato digitale all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/sistinfo.htm>. I dati sono coerenti con il sistema regionale per le industrie a rischio di incidente rilevante (STAR) condiviso dal sistema pubblico connesso alla rete regionale della pubblica amministrazione (RUPAR)

4 - Tipi di intervento consentiti.

Con riferimento alle definizioni del Regolamento Edilizio Comunale che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili;
- 3) 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 e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, secondo le tipologie descritte all'art. 4, comma 1, punto 12) delle presenti N.T.d'A..
- 4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;
- 5) interventi di nuova costruzione:
 - in lotti interstiziali liberi o di frangia, finalizzati al completamento dell'edificazione;
 - ampliamento "una tantum" per unità produttive esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri d'edificabilità di cui al successivo comma 6) con un incremento di SUL pari al 10% della SUL esistente e con un massimo di mq 200. Sono sempre fatti salvi i parametri relativi alla D, Dc, Ds: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di dette potenzialità.
- 6) cambiamento di destinazioni d'uso, comprese tra quelle compatibili nella zona, in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.
- 7) "interventi di ristrutturazione urbanistica", rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

5 - Modi di intervento ammessi.

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

- a) denuncia di inizio attività ai sensi del Testo Unico e con le limitazioni da questo previsto per gli interventi riferiti al precedente comma 4) punti 1, 2, 3, 4 e 6;
- b) permesso di costruire ai sensi del Testo Unico per:
 - gli interventi di nuova costruzione di cui al precedente comma 4) punto 5);
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente comma 4) punto 7);
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma 4) punto 3);
- c) in alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente comma 4) punto 3);

- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi comunque denominati che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione dei piani stessi o di riconnessione di quelli vigenti;
 - gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planivolumetriche;
- d) tramite SUE preventivo quando cartograficamente individuati nelle tavole di P.R.G.;
- e) tramite SUE preventivo anche quando non cartograficamente individuati, per gli interventi costituenti ristrutturazione urbanistica, definiti su particolari ambiti mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate in conformità ai disposti dell'art. 32, comma 2, L.R. 56/77 e s.m.i.: detti SUE dovranno contenere precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

6 - Parametri edilizi ed urbanistici.

I parametri quantitativi da osservare in caso di conseguimento di titoli abilitativi non disciplinati da piani attuativi sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,40 mq/mq
- rapporto di copertura massimo (Rc) 0,60 mq/mq
- Dc. mt. 10,00
- Df. ½ h. fabbricato con un minimo di mt. 10,00
- Ds. Strade pubbliche: arretramento mt. 10,00 riducibile a mt. 6,00 alle condizioni di cui al 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- H. mt. 10,00 fatte salve le strutture tecnologiche

Eventuali aree adibite al deposito di merci o di materiali all'aperto (materiali ingombranti, materiali per l'edilizia, containers, autovetture, ecc.) non dovranno superare il rapporto di copertura del 60% della superficie fondiaria dello SUE comprendendo anche la Sc di eventuali edifici.

Dette aree dovranno essere opportunamente individuate nel progetto planivolumetrico dello SUE.

7 – Parametri urbanistici ed edilizi per le aree sottoposte a SUE preventivi:

Gli interventi dovranno essere conformi ai disposti contenuti nelle schede allegate alle presenti norme.

I parametri relativi all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), distanze minime dai confini di proprietà (Dc), distanze minime tra i fabbricati (Df), distanze minime dalle strade (Ds) saranno definiti nei singoli SUE, obbligatoriamente corredati dal progetto planivolumetrico.

L'altezza massima per i nuovi interventi edificatori, nelle aree assoggettate a Piano Esecutivo, peraltro puntualmente disciplinata all'interno delle pertinenti schede, è stabilita in 10 mt., sono comunque fatte salve maggiori altezze in rapporto a realizzazioni di impianti ed attrezzature tecniche, quali, ad esempio, camini, sollevatori, serbatoi, silos....

In relazione all'eventuale prossimità degli interventi, da realizzare anche mediante Piano Esecutivo, ad elettrodotti, dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 23/04/92, inerente, appunto, alle distanze di rispetto dagli elettrodotti.

Dovrà, inoltre, essere garantita una funzionale accessibilità dell'area che non gravi direttamente sul tessuto viario urbano, tramite la realizzazione di collegamenti alla rete viaria extraurbana con opportuni svincoli.

L'impossibilità di garantire l'accessibilità di cui sopra costituirà elemento ostativo all'approvazione dello SUE.

Le aree libere attorno agli edifici produttivi esistenti devono essere, compatibilmente con le esigenze di spazio delle varie unità produttive, piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare correttamente le previsioni di Piano con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, sia con funzioni di mitigazione visiva e protezione antinquinamento.

8 – Standard urbanistici.

La dotazione minima di aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi per le aree di riordino e di completamento e per gli impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'art. 26 L.R. 56/77 e s.m.i. e normati nel presente articolo è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

Ai sensi dell'art. 21, comma 4bis, L.R. 56/77 e s.m.i. qualora l'acquisizione delle superfici di cui sopra non risulti possibile, o non sia ritenuta opportuna dal Comune, le convenzioni o gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici o dei permessi di costruire potranno prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione che i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Per le aree libere, sottoposte a SUE, si richiamano i disposti del precedente art. 21, comma 7.

9 – Divieti di insediamento e insediamento di industrie insalubri.

E' vietato l'insediamento delle seguenti attività:

- depositi ed impianti di trattamento di sostanze radioattive;
- industrie produttrici di armi da guerra;
- depositi ed impianti per la lavorazione di prodotti petroliferi ed affini, nonché di gas liquefatti;
- inceneritori;
- termoutilizzatori e termovalorizzatori.

Per insediamenti industriali di nuovo impianto appartenenti alle industrie insalubri di 1^a e 2^a classe di cui agli elenchi periodici del Ministero della Sanità, ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie, è necessario ottenere apposita deliberazione del Consiglio Comunale di assenso.

A tal fine dovrà essere prodotta apposita istanza corredata da relazione tecnico – illustrativa dalla quale si possa evincere:

- materie prime trattate;
- scopi e mezzi di lavorazione e trasformazioni.

Ai fini della deliberazione, il Sindaco potrà avvalersi di tecnici ed enti competenti.

Le prescrizioni di cui sopra dovranno essere osservate anche in caso di modificazione dell'attività in corso in industrie già insediate nel caso in cui la nuova attività appartenga alle industrie insalubri di 1° e 2° classe di cui agli elenchi periodici del Ministero della Sanità ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie.

10 – Disposizioni particolari.

- L'impianto produttivo individuato con il simbolo ● esistente in frazione Rigoroso tra via Nazionale e la ferrovia a monte è attualmente occupato da una attività per cui è prevista la rilocalizzazione. L'attività in atto, sino al completamento del ciclo produttivo potrà eseguire gli interventi di conservazione degli immobili esistenti di cui al punto 1) e 2) del comma 4 del presente articolo nonché la ristrutturazione edilizia descritta all'art. 4, comma 1, punto 12.1 delle presenti N.T.d'A. nel rispetto della superficie coperta esistente. L'ampliamento della S.F. in fregio alla Strada Provinciale, consentito dalla Variante Parziale n. 3, sarà utilizzabile esclusivamente per consentire la formazione di un accesso alla attività più razionale e funzionale rispetto a quello esistente: tale sedime non sarà utilizzabile per nuovi edifici produttivi. All'interno dello stabilimento esistente dovrà essere individuata un'area per parcheggi a servizio dell'attività comprendente anche quelli per i mezzi pesanti, evitando rigorosamente l'uso improprio della Strada Provinciale per la sosta di autocarri e autoarticolati. La realizzazione della nuova area di accesso sarà subordinata alla contestuale realizzazione della fascia a verde privato mediante la piantumazione di essenze arboree autoctone ad alto fusto in numero di esemplari e caratteristiche dimensionali da garantire la funzione di barriera vegetale. Ove ciò non fosse possibile per motivi logistici all'interno dell'area produttiva la medesima fascia potrà essere realizzata nella contigua zona agricola.
- Gli impianti trattati nell'elaborato R.I.R. e ubicati in prossimità dell'industria a rischio di incidente rilevante Sigemi dovranno osservare in caso di intervento le seguenti disposizioni:
 1. Devono essere adottati accorgimenti progettuali e misure di esercizio idonei a proteggere il personale ed i visitatori occasionali a fronte di eventi incidentali interessanti lo stabilimento Sigemi, con particolare riguardo a: caratteristiche costruttive e geometriche delle opere, configurazione planivolumetrica, ubicazione dei locali destinati al personale, ubicazione e caratteristiche dei percorsi di esodo, istruzioni e cartellonistica di sicurezza, protezione atmosferica a fronte di rilasci tossici, sistema viario esterno, procedure di emergenza allegate all'informativa che il Comune di Arquata Scrivia assume sulla base delle valutazioni inerenti lo stabilimento Sigemi.
 2. Eventuali depositi di materiali combustibili o infiammabili devono essere realizzati in luoghi appositi e idoneamente progettati.
 3. Qualora si svolgano attività contemplate dal D.M. 16/02/1982, dovranno essere assicurate le procedure di prevenzione incidenti ex DPR 37/98.
- 4. L'area produttiva individuata con il simbolo ◎ contigua al Cimitero del

concentrico, è compresa nella fascia di rispetto cimiteriale e pertanto inedificabile.


Essa dovrà essere destinata esclusivamente a parcheggi privati al servizio del contiguo comparto D2 – scheda di PE n. 9. L'utilizzo dell'area è indipendente dalla attuazione del SUE previsto nella scheda di PE e realizzabile tramite permesso di costruire ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii.


Il permesso di costruire ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. relativo al parcheggio privato sarà rilasciabile quando siano ottemperate le seguenti condizioni:

- presentazione di progetto di parcheggio privato che preveda sia la localizzazione degli stalli per le autovetture che quella degli stalli per le autobotti e gli autoarticolati: il progetto dovrà essere comprensivo della sistemazione definitiva dell'area anche per quanto riguarda le cortine arboree e le sistemazioni a verde e dovrà essere completo di opportuna segnaletica orizzontale e verticale al fine di un ordinato utilizzo dell'area visibile dalle strade pubbliche e contigue al cimitero urbano. Al fine di assicurare al luogo l'atmosfera di rispetto che ad esso si addice la presente norma impone la

realizzazione di una cortina arborea ad alto fusto, di essenze simili a quelle già presenti nell'attuale cimitero urbano, da sistemare nell'ambito cartograficamente individuato con la sigla "V31" e di un tratto di cortina arborea ad alto fusto di essenze autoctone in fregio a Via Serravalle. L'ambito "V31" dovrà essere cordolato verso il piazzale, destinato ad ospitare la cortina arborea che dovrà schermare il cimitero e un passaggio pedonale di collegamento fra Via del Vapore e Via Serravalle. Gli stalli destinati ai parcheggi privati (per autovetture e/o autobotti) dovranno essere posizionati a non meno di ml. 5,00 rispetto al cordolo esterno del "V31" verso il piazzale;

- la richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da apposita convenzione o atto di impegno unilaterale che preveda e disciplini:
 - l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso dell'area del parcheggio privato;
 - l'impegno ad assoggettare ad uso pubblico l'area cartograficamente individuata con la sigla "V31";
 - l'impegno a realizzare le cortine arboree ad alto fusto descritte al precedente punto del presente comma e a farsi carico della futura manutenzione ordinaria e straordinaria della sopraccitata area individuata con la sigla "V31";
 - sanzioni convenzionali a carico del privato per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - garanzie fideiussorie per l'esecuzione delle opere previste a carico del privato per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione.

▪ L'area produttiva individuata con il simbolo  e disciplinata dal presente articolo è assoggettata a permesso di costruire ex art. 49, comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.. La convenzione o l'atto di impegno unilaterale dovranno prevedere l'obbligo della dismissione delle aree per servizi di cui all'art. 21, comma 7 delle presenti norme verso Via del Vapore nonché la realizzazione, a carico del proponente, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento; in particolare dovrà essere prevista la realizzazione del tratto di rete fognaria occorrente per collegarsi con la fognatura comunale esistente.

▪ L'area produttiva individuata con il simbolo  e disciplinata dal presente articolo è assoggettata a permesso di costruire ex art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.

La convenzione o l'atto di impegno unilaterale dovranno disciplinare:

- a) la realizzazione, a carico del proponente, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento e, in particolare, la realizzazione del tratto di rete fognaria occorrente per collegarsi con la fognatura comunale esistente;
- b) dato atto che l'area attualmente destinata a "servizi tecnologici" è stata dismessa anticipatamente rispetto alla realizzazione di interventi nell'area produttiva e che la suddetta concorre utilmente al reperimento degli standard urbanistici di competenza, si stabilisce che l'ampliamento previsto dalla V.P. "Opere Pubbliche", qualora dismessa anticipatamente e gratuitamente, potrà concorrere al completo reperimento delle aree per standard urbanistici (se necessario) e che l'intera dotazione delle aree per servizi tecnologici costituirà parte della superficie fondiaria del lotto di completamento individuato concorrendo a computarne l'edificabilità.

▪ L'area produttiva D2, edificata, estrapolata dal PEC D1 tramite la Variante Parziale n. 3, ricomprende nel proprio perimetro una porzione d'area vincolata quale "area agricola speciale" che la separa dall'agglomerato residenziale denominato "Campora".

La porzione d'area di cui sopra dovrà essere considerata inedificabile ed utilizzata prioritariamente per realizzare una cortina arborea ad alto fusto ed arbustiva sufficientemente densa e tale da costruire protezione dal punto di vista acustico e abbattimento delle polveri e degli eventuali inquinanti connessi al processo produttivo. Tale sistemazione esterna dovrà essere dettagliatamente illustrata nel progetto di riordino dell'area: eventuale convenzione e/o atto di impegno unilaterale alla realizzazione e le idonee garanzie fideiussorie per l'esecuzione delle opere previste a carico del privato.

- La attività della ex ICIESSE, ora dismessa, dovrà essere destinata esclusivamente ad attività artigianali e/o di magazzinaggio. Dovrà essere evitato l'insediamento di attività insalubri di 1a classe e le eventuali attività a rischio di incidente rilevante (RIR).
- L'area produttiva D2 edificata a confine con il territorio comunale di Serravalle Scrivia, in fregio alla SP 35 dei Giovi (industria dolciaria "LA SUISSA"), ha esaurito l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) ammesso. Per i fabbricati esistenti è consentito l'ampliamento massimo di 1000 mq, contenuto all'interno degli stessi manufatti, mediante l'utilizzo di interpiani da realizzarsi nel rispetto delle normative vigenti.

11) - Disposizioni geologiche:

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.

CARATTERISTICHE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE PARZIALE "CIMITERI"

L'area oggetto di Variante Parziale è ubicata presso il concentrico.

Come evidenziato nella CARTA GEOMORFOLOGICA, in corrispondenza dell'area stessa e nelle immediate vicinanze, non sono presenti dissesti legati alla stabilità dei versanti o alla evoluzione della dinamica torrentizia.

SCHEDA AREA

-USO: piazzale utilizzato come parcheggio

-LITOLOGIA E GEOMORFOLOGIA: l'area è ubicata nella parte centrale del terrazzamento del Fluviale Recente ed è lontana dalle scarpate di raccordo con l'alveo attivo del T. Scrivia e con il terrazzamento del Fluviale Medio.

L'area non è esondabile e non è interessata da dissesti legati alla dinamica torrentizia. La distanza dal Rio Campora, il cui alveo è ubicato a Nord dell'area, è maggiore di quanto previsto dalle N. T. A. di P.R.G.C.

-CLASSE DI IDONEITA':

L'area è compresa in parte nella Classe I

Sono ammessi tutti gli interventi urbanistici. I progetti esecutivi dovranno essere corredati da tutte le indagini previste dalla normativa vigente e in particolare dal D.M. 11/03/88 e dalla O.M. 3274.

-INDAGINI PER PROGETTI ESECUTIVI

Indagini puntuali per stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione, la profondità del basamento marnoso e la soggiacenza della falda da espletarsi in base alle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e dell' O.M. 3274.

-PRESCRIZIONI

Nessuna prescrizione particolare salvo una scrupolosa regimazione delle acque superficiali che dovranno essere convogliate al Rio Campora.

Art. 23 - Aree produttive di riordino D2 con SUE vigenti.

PREMESSA: l'approvazione di qualunque strumento urbanistico (Varianti ai sensi della L.R. 56/77 e della nuova L.R. 1/2007, Varianti parziali, PEC, PIP, ecc.) dovrà essere sottoposta al parere vincolante del Comitato Tecnico Regionale ex art. 19 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. finchè non sarà prodotto un adeguato aggiornamento del RIR e quindi delle Norme attuative del P.R.G.C. qualora:

- gli strumenti urbanistici interessino porzioni territoriali ubicate nei pressi degli stabilimenti soggetti a D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. come da Registro regionale ex Legge regionale n. 32/1992 disponibile all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/registro.htm>;
- gli strumenti urbanistici riguardano porzioni di territorio con destinazioni d'uso afferenti agli elementi territoriali vulnerabili censiti nel servizio Aree di danno e territorio¹.

Gli elementi vulnerabili validi per l'analisi degli strumenti urbanistici, al fine di localizzare nuovi interventi sul territorio, sono quelli caricati e georiferiti sul servizio predisposto dalla Regione Piemonte in condivisione con il sistema pubblico Piemontese in condivisione con il sistema pubblico piemontese Aree di danno e territorio¹.

Per la determinazione delle categorie di compatibilità territoriale e quindi l'analisi degli strumenti urbanistici, è necessario tenere conto dei cerchi di danno e relativo inviluppo disponibili sul servizio Aree di danno e territorio¹. Si evidenzia che attualmente sul Servizio sono disponibili i cerchi di danno singoli o il loro inviluppo elaborato secondo i criteri della tabella 3b del D.M. 9 maggio 2001. Per un corretto utilizzo da parte del Comune in fase di predisposizione del RIR è necessario che tale tabella sia traslata ai criteri della tabella 3a. Inoltre i cerchi di danno individuati sulla Tavola 5 e nella relazione RIR per la Ditta SIGEMI si intendono parzialmente variati come da modifica introdotta dalla Regione in sede di approvazione finale della Variante 2003.

1 - Finalità della norma e disposizioni varie

La finalità della norma riguarda la salvaguardia delle previsioni di alcuni PECO approvati e vigenti. Detti SUE sono perimetrati nelle tavole n° 2 e n° 3A del PRGC e sono stati formati nel rispetto dei disposti dell'art. 43 delle N.T.d'A. del P.R.G.C. 1992. Le previsioni di tali PECO sono valide fino alla scadenza temporale prevista dalle singole convenzioni, fatte salve eventuali proroghe concesse dal Comune.

Le quantità edificabili, i parametri e gli estremi di approvazione dei singoli SUE sono richiamati nelle schede individuate con le lettere A-B-C-D.

2) – Disposizioni in materia di commercio:

Si richiamano i contenuti dei criteri adottati dal Comune di Arquata con deliberazione C.C. n° 09 del 23/03/2007 in attuazione del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414/99 e ss.mm.ii..

Per la relativa disciplina si rimanda all'art.27 delle presenti norme. Lo standard per attrezzature al servizio di insediamenti commerciali, quando dovuto, è pari a quello minimo stabilito nell'art. 21, comma 1, punto 3) e comma 2 della legge regionale sul commercio.

¹ – Servizio dedicato ai Comuni ed accessibile attraverso il rilascio di un certificato digitale all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/sistinfo.htm>. I dati sono coerenti con il sistema regionale per le industrie a rischio di incidente rilevante (STAR) condiviso dal sistema pubblico connesso alla rete regionale della pubblica amministrazione (RUPAR)

CAPO IV- AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE: AREE COMMERCIALI

Art. 24 – Norme di carattere generale.

PREMESSA: l'approvazione di qualunque strumento urbanistico (Varianti ai sensi della L.R. 56/77 e della nuova L.R. 1/2007, Varianti parziali, PEC, PIP, ecc.) dovrà essere sottoposta al parere vincolante del Comitato Tecnico Regionale ex art. 19 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. finchè non sarà prodotto un adeguato aggiornamento del RIR e quindi delle Norme attuative del P.R.G.C. qualora:

- gli strumenti urbanistici interessino porzioni territoriali ubicate nei pressi degli stabilimenti soggetti a D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. come da Registro regionale ex Legge regionale n. 32/1992 disponibile all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/registro.htm>;
- gli strumenti urbanistici riguardano porzioni di territorio con destinazioni d'uso afferenti agli elementi territoriali vulnerabili censiti nel servizio Aree di danno e territorio¹.

Gli elementi vulnerabili validi per l'analisi degli strumenti urbanistici, al fine di localizzare nuovi interventi sul territorio, sono quelli caricati e georiferiti sul servizio predisposto dalla Regione Piemonte in condivisione con il sistema pubblico Piemontese in condivisione con il sistema pubblico piemontese Aree di danno e territorio¹.

Per la determinazione delle categorie di compatibilità territoriale e quindi l'analisi degli strumenti urbanistici, è necessario tenere conto dei cerchi di danno e relativo inviluppo disponibili sul servizio Aree di danno e territorio¹. Si evidenzia che attualmente sul Servizio sono disponibili i cerchi di danno singoli o il loro inviluppo elaborato secondo i criteri della tabella 3b del D.M. 9 maggio 2001. Per un corretto utilizzo da parte del Comune in fase di predisposizione del RIR è necessario che tale tabella sia traslata ai criteri della tabella 3a. Inoltre i cerchi di danno individuati sulla Tavola 5 e nella relazione RIR per la Ditta SIGEMI si intendono parzialmente variati come da modifica introdotta dalla Regione in sede di approvazione finale della Variante 2003.

1) Destinazioni d'uso ammesse:

- a) attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto, commercio al dettaglio conforme a quanto previsto nei criteri comunali approvati ai sensi dell'art.8, comma 3, D.lgs. n°114/98 e dell'art.4, comma 1, L.R. n.28/99 e D.C.R. n°563-113414/99 e ss.mm.ii.;
- b) attività di commercializzazione all'ingrosso di settori alimentari e non;
- c) pubblici esercizi, alberghi, attività socio – culturali e ricreative;
- d) attività per servizi assistenziali e terapeutici;
- e) funzioni compatibili con le 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 ciascuno impianto, anche ubicato in costruzioni isolate.

¹ – Servizio dedicato ai Comuni ed accessibile attraverso il rilascio di un certificato digitale all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/sistinfo.htm>. I dati sono coerenti con il sistema regionale per le industrie a rischio di incidente rilevante (STAR) condiviso dal sistema pubblico connesso alla rete regionale della pubblica amministrazione (RUPAR)

2) Standard urbanistici:

Fatti salvi i disposti dell'art. 21, comma 1, punto 3) e comma 2 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., come modificata dalla legge regionale sul commercio, la dotazione di aree per standard urbanistici nelle zone di completamento è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, per gli interventi ammessi senza SUE preventivi: tale dotazione dovrà essere destinata a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50%. E' consentita la monetizzazione delle quote di standards urbanistici non specificamente destinate a parcheggio pubblico.

Per gli interventi di nuovo impianto o di riordino, sottoposti a SUE la dotazione 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) Permeabilità dei suoli:

in ottemperanza e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio, art. 30 nelle nuove costruzioni deve essere previsto il mantenimento a verde permeabile di una superficie pari almeno al 10% dell'area libera di ciascun lotto edificabile o di ciascuno SUE.

6) Cautele e prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica:

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..

7) Viabilità:

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

8) – Disposizioni in materia di commercio:

Si richiamano i contenuti dei criteri adottati dal Comune di Arquata con deliberazione C.C. n° 09 del 23/03/2007 in attuazione del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414/99 e ss.mm.ii..

Per la relativa disciplina si rimanda all'art.27 delle presenti norme.

Art. 25 - Aree commerciali di riordino o di nuovo impianto – D3.

PREMESSA: l'approvazione di qualunque strumento urbanistico (Varianti ai sensi della L.R. 56/77 e della nuova L.R. 1/2007, Varianti parziali, PEC, PIP, ecc.) dovrà essere sottoposta al parere vincolante del Comitato Tecnico Regionale ex art. 19 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. finchè non sarà prodotto un adeguato aggiornamento del RIR e quindi delle Norme attuative del P.R.G.C. qualora:

- gli strumenti urbanistici interessino porzioni territoriali ubicate nei pressi degli stabilimenti soggetti a D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. come da Registro regionale ex Legge regionale n. 32/1992 disponibile all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/registro.htm>;
- gli strumenti urbanistici riguardano porzioni di territorio con destinazioni d'uso afferenti agli elementi territoriali vulnerabili censiti nel servizio Aree di danno e territorio¹.

Gli elementi vulnerabili validi per l'analisi degli strumenti urbanistici, al fine di localizzare nuovi interventi sul territorio, sono quelli caricati e georiferiti sul servizio predisposto dalla Regione Piemonte in condivisione con il sistema pubblico Piemontese in condivisione con il sistema pubblico piemontese Aree di danno e territorio¹.

Per la determinazione delle categorie di compatibilità territoriale e quindi l'analisi degli strumenti urbanistici, è necessario tenere conto dei cerchi di danno e relativo inviluppo disponibili sul servizio Aree di danno e territorio¹. Si evidenzia che attualmente sul Servizio sono disponibili i cerchi di danno singoli o il loro inviluppo elaborato secondo i criteri della tabella 3b del D.M. 9 maggio 2001. Per un corretto utilizzo da parte del Comune in fase di predisposizione del RIR è necessario che tale tabella sia traslata ai criteri della tabella 3a. Inoltre i cerchi di danno individuati sulla Tavola 5 e nella relazione RIR per la Ditta SIGEMI si intendono parzialmente variati come da modifica introdotta dalla Regione in sede di approvazione finale della Variante 2003.

1) Finalità della norma:

la finalità della norma riguarda il nuovo impianto e/o la razionalizzazione di aree produttive esistenti e dismesse che per la loro localizzazione risultano idonee ad un riuso di natura commerciale.

2) Destinazioni d'uso ammesse:

sono ammesse le destinazioni d'uso specificate all'art. 24, comma 1) delle presenti norme con esclusione di quanto previsto al punto d);

3) Individuazione delle zone produttive D3:

La tavola di P.R.G.C. n° 3A individua e perimetra le aree catalogate come aree D3.

¹ – Servizio dedicato ai Comuni ed accessibile attraverso il rilascio di un certificato digitale all'indirizzo <http://extranet.regione.piemonte.it/ambiente/siar/servizi/sistinfo.htm>. I dati sono coerenti con il sistema regionale per le industrie a rischio di incidente rilevante (STAR) condiviso dal sistema pubblico connesso alla rete regionale della pubblica amministrazione (RUPAR)

4) Tipi di intervento consentiti:

Con riferimento alle definizioni del Regolamento Edilizio Comunale 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 e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili;
- 3) 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 e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, secondo le tipologie descritte all'art. 4, comma 1, punto 12) delle presenti N.T.d'A..

Si richiamano anche le definizioni di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia contenute nell'art.13, comma 3, punti d) e dbis) della L.R. 56/77 e s.m.i. che sono prevalenti rispetto alle definizioni contenute nel presente articolo.

Per le presenti aree D3, inoltre, in rapporto ad un processo di riqualificazione in corso finalizzato al miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed architettonica del tessuto edificato dell'ambito e al processo di riuso del tessuto medesimo (con conseguente limitazione del consumo del suolo) si richiamano i disposti della L.R. 16/2018 artt. 3, 4 e 5 nonché la Circolare del PGR n.4/AMB applicativa della citata L.R. n.16/2018. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, realizzati tramite le procedure previste dalla L.R. n.16/2018, le presenti Norme privilegiano l'ampliamento tramite soppalco contenuto nella misura massima prevista dalla sopra richiamata Legge Regionale.

- 4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;
- 5) interventi di nuova costruzione:
 - in lotti interstiziali liberi o di frangia, finalizzati al completamento dell'edificazione;
 - ampliamento "una tantum" per unità produttive esistenti al 31/12/2002 anche in deroga ai parametri d'edificabilità di cui al successivo comma 6) con un incremento di SUL pari al 10% della SUL esistente e con un massimo di mq 200. Sono sempre fatti salvi i parametri relativi alla D, Dc, Ds: nel caso in cui la potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di dette potenzialità.
- 6) cambiamento di destinazioni d'uso, comprese tra quelle compatibili nella zona, in assenza di interventi edilizi o contestualmente ai tipi di intervento ammessi.
- 7) "interventi di ristrutturazione urbanistica", rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

5) *Modi di intervento ammessi:*

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

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

6) *Parametri edilizi ed urbanistici:*

I parametri quantitativi da osservare, in caso di concessione singola, sono i seguenti:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,40mq/mq
- Rapporto di copertura massimo (Rc) 0,60 mq/mq
- Dc. mt. 10,00
- Df. 1/2 h. fabbricato con un minimo di mt. 10,00
- Ds. Strade pubbliche: arretramento mt. 10 riducibile a mt. 6,00 alle condizioni di cui al 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- H. mt. 10,00 fatte salve le strutture tecnologiche

7) *Parametri urbanistici ed edilizi per le aree di riordino sottoposte a SUE preventivi:*

Gli interventi dovranno essere conformi ai disposti contenuti nelle schede allegate alle presenti norme.



I parametri relativi all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), distanze minime dai confini di proprietà (Dc), distanze minime tra i fabbricati (Df), distanze minime dalle strade (Ds) saranno definiti nei singoli PEC, obbligatoriamente corredati dal progetto planivolumetrico.

Le quantità edilizie di cui all'art. 24, comma 1, punto e) sono da intendersi comprese nella SUL complessiva di competenza del PEC.

L'altezza massima per i nuovi interventi edificatori, nelle aree assoggettate a Piano Esecutivo, per altro puntualmente disciplinante all'interno delle pertinenti schede, è stabilita in 10 mt., sono comunque fatte salve maggiori altezze in rapporto a realizzazioni di impianti ed attrezzature tecniche, quali, ad esempio, camini, sollevatori, serbatoi, silos.....

In relazione all'eventuale prossimità degli interventi, da realizzare anche mediante Piano Esecutivo, ad elettrodotti, dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 23/04/92, inerente, appunto, alle distanze di rispetto degli elettrodotti.

8) *Standard urbanistici:*


Sono richiamati i disposti del precedente art. 24, commi 2 e 8, delle presenti norme.



Sono richiamati, altresì, i disposti dell'art. 21, commi 2, 3 e 4, della L.R. 56/77 e s.m.i..

9) - *Disposizioni geologiche:*


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.

10) – *Disposizioni particolari*

- Nel perimetro del lotto individuato con il simbolo  è ammessa l'edificazione conforme alle destinazioni d'uso previste al comma 1 dell'art. 24 delle presenti norme con l'esclusione di quanto previsto al punto d) tramite permesso di costruire ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., comma 5.

Nell'ambito di detta disciplina, qualora sia dato corso alla cessione volontaria a titolo gratuito delle aree destinate alla nuova viabilità di collegamento fra la rotatoria in progetto sulla Strada Provinciale e la Piazza della Stazione e del sedime dei parcheggi pubblici individuati con la sigla P33, (contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o anticipatamente rispetto ad essa entro la tempistica progettuale del "Movicentro" di cui all'art. 11, comma 8, delle presenti norme), sarà ammessa l'edificazione fino a confine, anche in deroga a quanto disposto dall'art. 4, comma 14 delle presenti norme, e la distanza dalla nuova strada sarà contenuta in ml. 6,00 come previsto dal comma 6 del presente articolo. L'edificabilità del lotto  è conferita dalla superficie totale compresa nel suo perimetro computando in essa sia la nuova viabilità pubblica che i parcheggi pubblici. Si consentirà, inoltre, che i parcheggi indicati con la sigla P33 concorrano al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici indotti dalla edificabilità realizzabile nel lotto indicato con la sigla .

Le aree relative alla viabilità ed ai parcheggi pubblici individuati con la sigla P33 sono gravate da vincolo preordinato all'esproprio.

- Nel perimetro del lotto individuato con il simbolo  è ammessa l'edificazione conforme alle destinazioni d'uso previste al comma 1 dell'art. 24 delle presenti norme con l'esclusione di

quanto previsto al punto d) tramite permesso di costruire ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., comma 5.

L'edificabilità del lotto individuato con il simbolo \diamond è conferita dalla superficie totale compresa nel suo perimetro computando in essa la nuova viabilità pubblica a condizione che sia dato corso alla cessione volontaria a titolo gratuito delle aree destinate alla nuova viabilità di collegamento fra la rotatoria in progetto sulla Strada Provinciale e la Piazza della Stazione. In tal caso sarà ammesso contenere la distanza dalla nuova strada in ml. 6,00 come previsto dal comma 6 del presente articolo.

Art. 26 – Eliminato

Art. 27 – Norme di adeguamento alla disciplina del commercio.

1 Oggetto e classificazione del Comune

1. Le presenti norme definiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali di cui all'art. 8, comma 3, D.Lgs n° 114 del 31.03.1998, e all'art. 4, comma 1, L.R. 28/99 come precisati dagli indirizzi contenuti nella D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 modificata dalla DCR n° 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR n° 59-10831 del 24.03.2006.
2. In ordine ai criteri di programmazione urbanistica e agli indirizzi generali di cui all'art. 3 della L.R. 28/99 e ss.mm.ii., il Comune di Arquata Scrivia è classificato tra i comuni intermedi della rete secondaria.

2 Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Le tipologie distributive definite dall'art. 8 della D.C.R. n° 563-13414 e ss.mm.ii. che riguardano il Comune di Arquata Scrivia sono:
 - ESERCIZI di VICINATO:
esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 150
 - MEDIE E GRANDI STRUTTURE di VENDITA
offerta alimentare e/o mista
 - M-SAM1: superficie di vendita da mq 151 a mq 250;
 - M-SAM2: superficie di vendita da mq 251 a mq 900;
 - M-SAM3: superficie di vendita da mq 901 a mq 1.500;
 - offerta extralimentare
 - M-SE1: superficie di vendita da mq 151 a mq 400;
 - M-SE2: superficie di vendita da mq 401 a mq 900;
 - M-SE3: superficie di vendita da mq 901 a mq 1.500;
 - centri commerciali
 - M-CC: superficie di vendita da mq 151 a mq 1500;
 - G-SM1: superficie di vendita fino a mq 1.800;
 - G-CC1: superficie di vendita fino a mq 3.000;

Per le medie e grandi strutture di vendita la modifica o l'aggiunta di settore merceologico e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 della D.C.R. n° 563-13414 in data 29/10/1999 e ss.mm.ii..

2. La tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo che segue definisce le caratteristiche dimensionali e merceologiche dei singoli insediamenti commerciali ammessi nelle zone di insediamento del Comune di Arquata Scrivia. Ai sensi dell'art. 16 della D.C.R. n° 563-13414 e ss.mm.ii. lo sviluppo dell'offerta commerciale non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa per comune, per

zona e per settore merceologico nel rispetto degli artt. 17, 25 e 27 della sopracitata D.C.R.

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENS AMENTO A1	ADDENS AMENTO A3	ADDENS AMENTO A4	LOCALIZ ZAZIONE L 1
VICINATO	fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1.500	NO	SI	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1.500	NO	NO	NO	SI
M-CC	151-1500	NO	SI	SI	SI
G-SM1	fino a 1.800	NO	NO	NO	SI
G-CC1	fino a 3.000	NO	SI	NO	SI

A.1. Addensamenti storici rilevanti

A.3. Addensamenti commerciali urbani forti

A.4. Addensamenti commerciali urbani minori

L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate

Le tipologie di attività distributive non elencate non sono previste nel Comune di Arquata Scrivia.

A1 = Addensamenti storici rilevanti;

A3 = Addensamenti commerciali urbani forti;

A4 = Addensamenti commerciali urbani minori;

L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate

3. Ai sensi dell'art. 28, comma 6, della D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 e ss.mm.ii., anche in deroga alla precedente tabella di compatibilità, sarà data esecuzione agli strumenti urbanistici esecutivi approvati e con convenzione sottoscritta prima dell'entrata in vigore del L.R. 28/1999 che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.

3 Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Il Comune, sulla base delle indicazioni fornite dai Criteri Regionali individua, al momento, nell'ambito del proprio territorio l'addensamento A.1, A.3, A.4 e la localizzazione L.1, come risulta dalla cartografia allegata redatta sulla specifica Tavola n. 6/com derivata dalla Tavola n. 2A della Variante Generale al P.R.G.C. - 2003 in scala 1:5.000.

Fuori dalla perimetrazione degli addensamenti, verificata la conformità urbanistica, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato così come definito dall'art. 4, comma 1, lett. d) del D.Lgs 114/98.

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

La perimetrazione dell'area individuata come A.1. Addensamento Storico Rilevante è stata riconosciuta nell'area centrale ed in un ambito lievemente più ampio rispetto alla perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico, così come definiti dall'articolo 24 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e successive modifiche ed integrazioni.



Si tratta di un ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al nucleo centrale del tessuto urbano storico coincidente con l'asse principale di Via Interiore - ai cui margini si trovano Piazza Santo Bertelli, sede del Palazzo Municipale e Piazza San Rocco - ed ampliandosi successivamente lungo l'arteria primaria di Via Libarna, a partire dal secondo dopoguerra, sino ai poli estremi identificabili in Piazza della Repubblica, ove è ubicata la stazione ferroviaria e Piazza dei Caduti, attuale luogo di svolgimento del mercato.

Tale addensamento è caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una cospicua densità residenziale.

Non viene prevista la possibilità di apertura di un centro commerciale valutando le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, quali il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale (anche acustico, in prossimità delle residenze), affetti restrittivi sulla concorrenza interna all'insediamento medesimo. Resta salvo, comunque, il possibile ed eventuale riconoscimento in tale ambito di un centro commerciale naturale, come definito all'art. 6, comma 3, lett. c), della D.C.R. in parola.

A.3. ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI

La perimetrazione dell'area individuata come A.3 Addensamento Commerciale Urbano forte è motivata dal fatto che essa non ha le caratteristiche per essere riconosciuta come Addensamento A1. Si tratta di un ambito commerciale di non antica formazione posto al limite del centro storico di Arquata Scrivia lungo i tratti urbani della ex S.S. n° 35 "dei Giovi" e della S.P. n° 140 "Valle Borbera". E' caratterizzato da una presenza più che apprezzabile di esercizi commerciali e da una buona densità residenziale al contorno. Ha un'offerta commerciale tendenzialmente completa essendo presenti al suo interno l'insediamento "Le Vaie" (autorizzato con Det. Dir. n. 235 del 12/06/1998 con una superficie complessiva di mq. 9.545 e una superficie di vendita di mq. 5.331) nonchè il supermercato Unes e numerosi esercizi commerciali addensati tra loro con fronte su Via Libarna, Via Roma e Strada del Vapore.

I parametri previsti sono tutti verificati con esclusione di quello relativo al mercato in area pedonale che per il Comune di Arquata Scrivia è ubicato tradizionalmente ai margini del Centro Storico in Piazza Caduti ed in Via Libarna.

Con riferimento al parametro E1 si estende l'addensamento urbano forte all'area a destinazione commerciale presente in Strada del Vapore.

ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE A3 - PARAMETRI			
ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE A3 -	PARAMETRO	COMUNE INTERMEDIO	VERIFICHE
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. MINIMO DI BANCHI	N.3	N.60	NON PRESENTE (parametro derogato)
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.3	mt. 500	ex Strada Statale 35bis dei Giovi ml. 350 Via Roma ml. 200 Via Mrassi ml. 250 Strada Del Vapore <u>ml. 100</u> ml. 900
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.3	N.25	n. 27
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.1	mq. 100	estensione attuata in Strada del Vapore
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	mq. 600	mq. 4.768

A.4. ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI

La perimetrazione dell'area individuata come A.4. Addensamento Commerciale Urbano minore. Si tratta di un ambito commercialmente più debole sito in area di più recente formazione caratterizzato da una offerta commerciale meno completa e qualificata.

I parametri relativi per il riconoscimento sono tutti verificati e l'addensamento è già stato esteso a 100 metri oltre l'ultimo esercizio in quanto è in corso di attuazione uno SUE che prevede anche la destinazione commerciale.

E' specificamente prevista la possibilità di apertura di un centro commerciale in quanto per tale addensamento non esistono esternalità negative ed anzi, costituendo l'addensamento un insieme omogeneo ed unitario lungo un unico fronte di via Roma, tratto urbano della ex Strada Statale n° 35 dei Giovi, il medesimo appare come la naturale collocazione di un centro commerciale destinato a soddisfare un più ampio potenziale bacino di consumatori comprendente le Valli Borbera e Spinti nonché l'Alta Liguria.

ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORI A4 - PARAMETRI			
ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE – A4	PARAMETRO	COMUNE INTERMEDIO	VERIFICHE
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	mt. 100	ml. 850
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	N.10	n. 10
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	F.1	mq. 100	estensione attuata nell'ultimo tratto dell'addensamento in Via Roma
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	mq. 250	mq. 885

L.1. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA.

La perimetrazione dell'area individuata come L.1 Localizzazione commerciale urbana non addensata è identificabile con l'area B3 trasformabile da riqualificare esistente ubicata in fregio a Via Roma.

PROSPETTO DELLA LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA (L.1) – PARAMETRI

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA L1 - PARAMETRI			
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	COMUNE INTERMEDIO	VERIFICHE
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500	ml. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	1.000 residenti	PARAMETRO VERIFICATO (almeno 2.500 abitanti)
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 500	PARAMETRO VERIFICATO (a bordo del tessuto edificato)
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq. 20.000	PARAMETRO VERIFICATO: L1 = 17.075 mq.

Verificata la compatibilità urbanistica, consistente nella destinazione d'uso "commercio al dettaglio" in aree potenzialmente idonee previste dal PRGC, è consentito il riconoscimento di altre



localizzazioni L1 anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della DCR 563-13414/99 e ss.mm.ii.

In tal caso i parametri regionali orientativi di cui all'art. 14 della suddetta DCR possono essere modificati o derogati sempre all'interno delle percentuali previste dal medesimo art. 14.

4 Standard urbanistici e fabbisogno parcheggi pubblici

1. Lo standard minimo di aree per attrezzature al servizio di insediamenti commerciali è fissato nell'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. come modificato dalla legge regionale sul commercio.
2. La dotazione minima delle aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% del fabbisogno di posti parcheggio e conseguente superficie.
3. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è computato secondo la tabella riportata nel presente articolo. Il reperimento della dotazione è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali.
4. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, conformi dimensionalmente alle tabelle di compatibilità territoriale dello sviluppo, ubicati negli addensamenti A1 e A3 non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio previsto dalla successiva tabella: è comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i..
5. Il coefficiente di trasformazione in superfici (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, quando situati al piano di campagna;
 - b) 28 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, quando situati nella struttura degli edifici.
6. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie da computare in relazione alle superfici di vendita delle tipologie di strutture distributive deve, inoltre, prevedere la quota parte da reperire in aree private per il soddisfacimento della Legge n° 122/89.
7. Ai sensi dell'art. 21, comma 4, L.R. 56/77 e s.m.i. ai fini degli standard urbanistici e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo sono computabili, oltre alle aree cedute al Comune, anche quelle private assoggettate ad uso pubblico tramite convenzione nelle proporzioni definite dal P.R.G.C. o dai suoi strumenti attuativi.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2(*)	400-900	$N = 35 + 0.05 \times (S - 400)$
M-SAM3	901-1.500	$N = 60 + 0.10 \times (S - 900)$
M-SE2 - 3	401-1.500	$N = 0.045 \times S$
M-CC	151-1500	$NCC = N + N'(***)$
G-SM1	fino a 1.800	$N = 245 + 0,20 \times (S - 2500)$ (**)
G-CC1	fino a 3.000	$NCC = N + N'(***)$

NOTE ALLA TABELLA SUI PARCHEGGI:

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione di cui al punto 1 dell'art. 25 della D.C.R. 563/99 e ss.mm.ii..

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500 e, pertanto, il metodo di calcolo del numero dei posti a parcheggio è il seguente: $N = 140 + 0,15 (S - 1800)$.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times S$, dove S è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

5 *Regolamentazione delle aree di sosta, verifiche di impatto sulla viabilità e verifiche di impatto ambientale*

1. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta oltre che in relazione al traffico generato. Tali condizioni sono stabilite dal Regolamento comunale di Polizia e circolazione urbana.
2. Le medie strutture di vendita, con superficie di vendita maggiore di 400 mq., devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
3. Negli addensamenti A1 e nelle localizzazioni urbane non addensate L1 la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere fatta per superfici di vendita superiori a mq. 1.800. Tale verifica deve prendere in considerazione i nodi e gli assi stradali in modo da garantire l'organizzazione delle intersezioni viarie degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata.

4. Sono richiamati i disposti dell'art. 26 della DCR 563-13414 del 29/10/1999 e ss.mm.ii. anche in relazione all'aggiornamento del Regolamento di Polizia e circolazione urbana.
5. Il Regolamento di Polizia e circolazione urbana disciplina anche i casi in cui, nell'ambito di nuove localizzazioni L1 e delle varie tipologie di struttura distributiva in esse compatibili, con idonee analisi di compatibilità ambientale sia opportuno valutare gli effetti ambientali diretti ed indiretti e le possibili compensazioni di tali eventuali impatti.
Sono richiamati i disposti dell'art. 27 della DCR 563-13414 del 29/10/1999 e ss.mm.ii..

6 *Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi*

I titoli abilitativi e i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, in rispetto di quanto previsto dall'art. 26, comma 6 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Si richiamano i disposti dell'art. 28 della D.C.R. n° 563-13414 e ss.mm.ii..

7 *Tutela dei Centri Storici e dei beni culturali ed ambientali*

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

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

8 *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, A3, A4, devono essere progettati e realizzati, per quanto possibile, contestualmente alla realizzazione eventuale degli insediamenti nella zona L1 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 urbani ed extraurbani;
- 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 quanto 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. 6/com 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.

Variante al P.R.G.C. di adeguamento al D.Lgs 114/98, articolo 6, comma 5

L'adeguamento del P.R.G.C. verrà effettuato tramite Variante in itinere al P.R.G.C. stante la particolare situazione dello strumento urbanistico generale di Arquata Scrivia in itinere di approvazione ai sensi dell'art. 15, comma 15, L.R. 56/77 e ss.mm.ii.. L'adeguamento dovrà tenere conto dei presenti "criteri comunali", della classificazione delle zone di insediamento commerciale, dei disposti della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 che modifica ed integra la D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999.

La destinazione commerciale al dettaglio dovrà essere espressamente specificata nelle Norme Tecniche di Attuazione relative a ciascuna delle zone in cui è ammessa allo scopo di attivarla e disciplinarla in relazione a ciascuna area, ciascun addensamento, ciascuna localizzazione.

CAPO V – ZONE AGRICOLE

Art. 28 – Aree per attività agricole (E)

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.

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

2) Nuove edificazioni

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

a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita:” E’ imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse”. In relazione all’ allevamento di animali va precisato che l’attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell’art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

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

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

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

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza é determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. La concessione é subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale é determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo al paragrafo 6) . E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

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

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili avranno dimensioni non superiori a 300 mq; dimensione superiori dovranno essere giustificate tramite un piano di sviluppo dell'azienda agricola.

I fabbricati non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 7,50 in gronda. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :

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

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

Il rilascio della concessione per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda :

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

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

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

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

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato in maniera da consentire anche un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree – anche ad alto fusto – ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture con l'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

3) Interventi su edifici esistenti

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

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art 14 comma 1.delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della l.r. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" e che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui é richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla l.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso é consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, l.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti individuati secondo le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente dovrà essere contestualmente demolito
- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla l.r. 6 agosto 1988, n. 21
- recupero funzionale dei rustici disciplinato dalla L.R. 29 Aprile 2003 n° 9
- sopraelevazione : l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.
- ampliamento : per le abitazioni dei soggetti legittimati di cui al precedente paragrafo 1) tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della l.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente lo consente; qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento é disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione residenziale o compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente articolo 14 comma 1 l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento di un incremento massimo pari al 20% del volume preesistente con un tetto di mc. 150,00; mq 25 per ciascuna unità abitativa (Ua) sono comunque consentiti. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni unità abitativa (UA), ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo comma 6) del presente articolo. E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata l.r. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

4) *Depositi attrezzi o simili*

Nelle aree agricole é ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 500 mq. contigui, previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile ~~descritto al precedente punto 1)~~, la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali tramite l'utilizzo dell'indice fondiario di 0,02 mq/mq e nel rispetto tassativo delle distanze di ml. 5,00 dai confini. In ogni caso non sarà ammesso per tali costruzioni il superamento del limite massimo di mq. 20: l'altezza all'imposta dovrà essere contenuta in ml. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati

con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto.

Il tetto dovrà essere a due falde e preferibilmente in coppi. Le aperture dovranno essere di piccole dimensioni e determinare un rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/30 **fatte salve eventuali esigenze determinate dalla tutela del benessere animale.**

Le costruzioni non potranno essere allacciate alla rete fognaria e l'allaccio idrico sarà consentito esclusivamente all'esterno di esse.

La realizzazione di manufatti privati destinati al ricovero di cani, deve avvenire nel rispetto e nei limiti quantitativi e dimensionali delle norme igienico sanitarie e del codice civile e garantire i requisiti igienico-sanitari, la salvaguardia della salute e la tutela del benessere animale. Si richiama il Regolamento 11 novembre 1993, n.2 "Regolamento per la tutela e controllo degli animali da affezione" (DCR 697/1993 – DPRG 4359/1993).

In particolare il numero massimo di cani che possono essere ospitati nei fabbricati privati sopra descritti deve essere contenuto in un massimo di 5 esemplari e a ciascun animale dovrà essere garantita una superficie di almeno 8 mq tra quella coperta interna al manufatto e quella esterna convenientemente recintata. Si richiamano i disposti dell'art.844 del Codice Civile, relativamente alle immissioni sonore e al limite della normale tollerabilità, in relazione alla condizione dei luoghi.

5) Recinzioni

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

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

- disposizione sul terreno a mezza costa;
- composizione dei volumi semplici, con manica di larghezza limitata e con disegno dei prospetti che richiami le architetture rurali della zona;
- copertura a due o quattro falde, preferibilmente con struttura in legno, manto di copertura preferibilmente in coppo tradizionale, con inclinazioni non superiori ai 25 gradi;
- serramenti esterni preferibilmente in legno, sistema di oscuramento in legno a persiana o ad anta piena, intonaco a frattazzo;
- tinteggiature con colori tipici della zona, escludendo il bianco;
- conservazione della tipologia "a villa" ove esistente.

Si richiamano a solo titolo documentario alcune notazioni relative al rapporto tipologie architettoniche / materiali e tecnologie costruttive riprese dal capitolo relativo alla Val Lemme, Alto Ovadese, che include anche il territorio di Arquata contenute in "Architettura Rurale in Provincia di Alessandria": "In architettura il materiale da costruzione si è sempre configurato come elemento centrale nella costruzione dell'ambiente artificiale e come mezzo di trasformazione dell'ambiente fisico. E' infatti il materiale che i luoghi mettono a

disposizione dell'attività progettuale e costruttiva,...il simbolo più eloquente dell'alleanza consolidatasi nel tempo tra uomo e ambiente naturale". E' il materiale che "...conferisce, già da solo, quel carattere di continuo edilizio che si percepisce osservando le costruzioni che punteggiano la campagna". Tuttavia "...l'alleanza tra logica del profitto e religione della tecnica, attraverso la quale è stato perseguito per lungo tempo l'obiettivo di industrializzare la produzione edilizia, ha operato in architettura un progressivo distacco dell'ambiente costruito dall'ambiente naturale....Si è così disperso un patrimonio di forme storiche che racchiudono secoli di esperienze stratificate gradualmente e, soprattutto, sono stati trascurati i codici del linguaggio attraverso il quale generazioni e generazioni ci hanno trasmesso la loro paziente opera di custodia e di difesa dei luoghi della terra....

Materiali tradizionali, loro contenuti simbolici, forme ispirate dalle loro possibilità di impiego sono dunque dotati di una forza persuasiva, di cui qualunque progetto credibile di conservazione o riuso dell'architettura rurale deve necessariamente riappropriarsi."

7) Aree agricole speciali:

La tavola di P.R.G.C. n. 3B in scala 1:2.000 individua un'area 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 di nuova edificazione ammissibili ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..

Nell'area così perimetrata sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti al 3° paragrafo del presente articolo.

8) Fasce di rispetto a tutela delle aree a destinazione residenziale confinanti con le aree a destinazione agricola:

Nelle zone agricole E confinanti con aree residenziali del capoluogo e delle frazioni la nuova edificazione di strutture rurali a servizio delle attività agricole sarà subordinata alla osservanza di una distanza non inferiore a mt. 15,00 dai confini delle zone residenziali sudette e alla realizzazione di una fascia alberata di isolamento, filtro e riduzione dell'inquinamento da polveri e acustico pari almeno a mt. 10,00 lungo il confine di zona a destinazione residenziale interessata dall'intervento. Sono ammesse a distanza inferiore i depositi attrezzi previsti al precedente comma 4) del presente articolo.

9) - Disposizioni geologiche:

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.

10) - Disposizione particolare:

Per l'attività di rottamazione esistente in frazione Rigoroso, in zona agricola perimetrata ed individuata con la sigla CZ, è consentito il mantenimento della destinazione in atto fino la completamento del ciclo produttivo. Sono vietate le modifiche di destinazione d'uso fatte salve quelle proprie della zona in caso di dismissione dell'attività.

In detta area perimetrata è consentita l'edificazione di una modesta costruzione, di Sul non eccedente i 150 mq, nel rispetto dei seguenti parametri:

H massima mt. 7,50;

DC mt 5,00;

DF mt 10,00.

E' obbligatorio effettuare una cortina piantumata di altezza non inferiore a mt. 2,50 intorno al perimetro dell'area al fine di schermare gli accumuli di rottami, associata, altresì, a idonea recinzione nei tratti in cui la cortina verde non risulti sufficiente all'occultamento dei detriti.

10 bis) - Disposizione particolare:

Per l'edificio esistente individuato al fg. 12 map. 259 del Comune di Arquata Scrivia, individuato con il simbolo ★, è ammesso un ampliamento delle superfici residenziali in applicazione della Legge 445/1908 con riferimento alla rilocalizzazione della volumetria di un edificio individuato in classe di pericolosità IIIc nella "Tav. 7A - Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica" della Variante Strutturale attualmente in corso. Gli interventi connessi ai provvedimenti di cui sopra potranno essere attuati solo successivamente all'approvazione della Variante Strutturale in corso ("Per adeguamento RIR, microzonazione sismica, delimitazione fasce fluviali e adeguamento PAI a seguito evento alluvionale 2014").

11)- Disposizione finale:

In osservanza delle disposizioni della Variante integrativa alle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale – che comporta l'inserimento degli articoli: "Art. 18 BIS. Sistema di terreni di interesse regionale" e "Art. 18 TER. Applicazione articolo 18 BIS" approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 novembre 2005, n. 35-33752, l'Amministrazione comunale deve accertare l'esistenza sul proprio territorio di terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano. Nel caso fossero presenti siti con tali caratteristiche, s'intenderà applicata la prescrizione immediatamente vincolante di cui al comma 5 dell'art. 18 BIS, che testualmente recita: I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dai Piani Regolatori generali vigenti con destinazioni residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo.". Ai sensi dell'art. 18 TER, tali vincoli hanno validità per un anno a far data dal 31/12/2005.

TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

Art. 29 - Aree per servizi tecnologici

1 - Finalità della norma:

La finalità della norma riguarda la realizzazione di aree per attrezzature ed impianti di carattere tecnologico di pubblico servizio quali impianti dell'acquedotto, impianti del metanodotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.

2 - Destinazioni d'uso ammesse:

In dette aree sono ammesse le attrezzature necessarie al servizio tecnologico e gli uffici necessari allo svolgimento dell'attività nonché gli spazi di servizio del personale addetto tra cui l'eventuale residenza per il personale di custodia, limitatamente ad un alloggio per ciascun impianto tecnologico, con una SUL non superiore a mq. 100.

3 - Tipi di interventi consentiti

Con riferimento alle definizioni del Regolamento Edilizio Comunale sono consentiti i seguenti interventi:

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

4 - Modi di intervento ammessi.

Permesso di costruire o denuncia di inizio attività ai sensi di legge.

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'eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Art. 30 - Aree vincolate a verde privato*1 - Finalità della norma.*

La finalità della norma riguarda il mantenimento delle aree così individuate dal P.R.G.C. 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; in dette aree sono vietate le costruzioni anche in sottosuolo; per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione senza aumento di volume.

Alle Ua comprese in edifici esistenti allo 31/12/2002 è consentito per una sola volta, un incremento di Sul di mq. 25 ciascuna nell'ambito di interventi di ristrutturazione estesi all'intero edificio.

Le superfici vincolate a verde privato possono essere utilizzate al fine del conferimento di quantità edificabili da utilizzare all'esterno del lotto vincolato a verde privato quando non individuate con il simbolo "■".

Art. 31 - Opere in aree contigue a strade provinciali e statali*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. 32 - Aree per attività estrattiva*1 - Prescrizioni.*

L'attività estrattiva nell'ambito del territorio comunale è disciplinata dalla L.R. n°69/79 e può essere esercitata solo in presenza degli atti di assenso previsti dalle norme anzidette. Il Piano Regolatore individua cartograficamente le aree interessate da cave autorizzate.

L'apertura e l'ampliamento delle cave, in linea di massima, sono consentite solo nelle aree a destinazione agricola sulle quali non insistono vincoli di legge o di P.R.G.C.

Le porzioni del territorio comunale che sono state interessate e modificate dall'esercizio di attività estrattive devono essere assoggettate ad opere di risanamento ambientale idonee a garantire un'adequata ricomposizione del luogo e del paesaggio; il relativo progetto ed il relativo obbligo accompagnano l'atto di assenso all'esercizio di attività estrattiva.

E' consentita l'apertura di cave autorizzate in aree vincolate dal P.R.G.C. a servizi pubblici previo convenzionamento con il Comune che preveda l'utilizzazione, al termine del periodo di attivazione della cava, dei sedimenti ambientalmente recuperati, per attrezzature pubbliche per lo svago, il gioco e lo sport.

CAPO II - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 33 - Pertinenze

1) - Finalità ed indici.

Sono le opere come definite dall'art. 56, comma 1, punto g) L.R. 56/77 e ss.mm.ii..

Quando configurano realizzazioni di SUL quali depositi attrezzi, legnaie e ripostigli ecc. e con esclusione delle autorimesse normate al successivo art. 34, sono regolate dai seguenti parametri:

- SUL non eccedente il 25% della superficie coperta del fabbricato principale esistente alla data di adozione del PRGC con un minimo, comunque consentito, di 25 mq e con un massimo di mq 50;
- altezza massima del fabbricato (H) pari o inferiore a mt. 2,60;
- pendenza del tetto contenuta nel 40%;
- altezza del colmo del tetto in nessun caso superiore a ml. 4,00;
- Dc, Df ,Ds come previste nelle zone in cui sono incluse le pertinenze.

Le pertinenze di cui al presente articolo dovranno essere vincolate al mantenimento della destinazione d'uso tramite atto di impegno registrato e trascritto sui Registri della proprietà immobiliare. Esse potranno essere edificate a confine con assenso del confinante.

La realizzazione delle pertinenze di cui al presente articolo non è consentita nelle zone A1 e A2 e nelle zone agricole in cui la realizzazione di pertinenze è specificamente normata.

Art. 34 – Autorimesse*I) – Finalità ed indici*

Al fine di ottemperare ai disposti della L. 122/89 la costruzione delle autorimesse in tutto il territorio comunale è consentita applicando i seguenti parametri:

- autorimesse interrato, commisurate alla quantità prevista dalla L. 122/89 ed escluse totalmente dal computo delle quantità edificabili del lotto di appartenenza;
- autorimesse fuori terra, per uso esclusivo dei residenti e comunque pertinenziali, escluse dal computo della SUL nella misura di 30 mq per ogni Ua priva di autorimesse.

Le autorimesse possono essere disposte su confine, in deroga alla distanza da questo, quando contenute nell'altezza massima (H) di m. 2,60 e con assenso del confinante.

Il tetto dovrà avere pendenze contenute nel 40%, l'altezza del colmo del tetto non dovrà essere superiore a ml. 4,00, lo scarico delle acque piovane non dovrà, in alcun modo, interessare il fondo confinante, l'altezza sul confine non potrà in nessun punto superare l'altezza di ml. 2,60. La percentuale di occupazione del perimetro di confine non potrà eccedere il 40% del lato interessato dalla costruzione dell'autorimessa e si dovrà, inoltre, privilegiare l'addossamento ad eventuali preesistenze.

In caso di accordo tra confinanti l'altezza sul confine può essere derogata fino a ml. 4,00.

Art. 35 - Localizzazione di impianti radioelettrici*1) Riferimenti legislativi*

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

Sono richiamati, altresì, i disposti del D.Lgs 259/2003, il D.P.C.M. 8 luglio 2003, la L.R. 19 del 3 agosto 2004 “Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e la DGR n° 16-757 del 05/09/2005 “Direttiva tecnica in materia di localizzazione degli impianti radioelettrici, spese per attività istruttorie e di controllo, redazione del regolamento comunale, programmi localizzativi, procedure per il rilascio delle autorizzazioni e del parere tecnico.”.

2) Competenze del Comune

Il Comune in ottemperanza alla vigente legislazione nazionale e regionale dovrà dotarsi di idoneo regolamento finalizzato a disciplinare la localizzazione di impianti radioelettrici.

Art. 36 - Distributori di carburanti*1) Finalità e disposizioni:*

I distributori di carburante sono ammessi:

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

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

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

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

2) Infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

A far data dalla approvazione della Variante Parziale n.3 “Riordino Urbanistico” si prescrive che i distributori di carburante di nuova realizzazione o oggetto di ristrutturazione totale siano dotati di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, conformi a quanto previsto dal Piano Nazionale Infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale si richiamano i criteri contenuti nel “PNire” (Piano Nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica) di cui al DPCM del 18/04/2016 nonché quelli previsti dal Progetto Regionale della Regione Piemonte di cui alla DGR n.34-3391 del 30/05/2016 (Progetto per lo sviluppo di interventi mirati alla pianificazione, progettazione, acquisizione ed installazione di impianti dedicati alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica...).

3) Disposizione Particolare

Si prescrive che per il sedime del distributore di carburante ubicato in prossimità di Libarna e compreso nel vincolo archeologico del 20/03/1924, nell'area vincolata si possano ubicare esclusivamente le cisterne interrato ed eventuali parcheggi e aiuole verdi previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

Art. 37 – Attuazione del Piano Territoriale Provinciale

1 – Finalità della norma:

La finalità della norma riguarda il coordinamento della pianificazione comunale con gli indirizzi di sviluppo e di salvaguardia contenuti nel PTP relativamente al territorio comunale di Arquata Scrivia.

2 – Margini della configurazione urbana:

Il P.T.P. individua i margini della configurazione urbana.

Detti margini, cartograficamente individuati nelle tavole 1:5.000 e 1: 2.000 del PRGC sono stati precisati e sono confermati dalle presenti norme. Essi non possono essere disattesi: pertanto l'edificazione contigua ad essi ma esterna ai margini urbani non è consentita neppure agli aventi titolo ai sensi dell'art. 25, comma 3, punti a), b), e c) della L.R. 56/77 e s.m.i..

3 – Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (ENC):

Il PTP individua nel territorio di Arquata un ambito qualificato "ENC". Il presente PRGC riconosce detto ambito come elemento caratterizzante ai fini dell'identità e riconoscibilità del paesaggio e lo individua nelle tavole 2B in scala 1:5000 e 3C in scala 1:2.000.

Per l'area in argomento il PRGC prevede la conservazione dello stato di natura: per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti al precedente art. 28, comma 3.

4 – Ingressi urbani:

Il PTP individua negli agglomerati urbani di Arquata gli ingressi (IU): tali segnalazioni riguardano l'identità e la riconoscibilità degli ingressi nei centri urbani rievocativi dell'effetto di porta.

I nuovi interventi edilizi riguardanti aree che si affacciano sugli ingressi urbani dovranno contenere approfondimenti relativamente al rapporto tra spazio pubblico e privato e proseguire la morfologia urbana di insediamento. Quando necessario i permessi di costruire saranno rilasciati ex art. 49 comma 5° L.R. 56/77. La composizione dei volumi e l'uso del colore dovranno essere congruenti con la tipologia urbanistica prescritta.

Art. 37 bis – Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale

1 – Disposizioni relative alla progettazione:

Richiamando la D.G.R. n° 2-19274 del 08/03/1988 e la DGR n° 61-11017 del 17/11/2003 si dispone che:

- i progetti delle nuove costruzioni private (compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti), devono essere depositati ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, presso lo Sportello Unico dell'edilizia, ove costituito, ovvero presso i Comuni competenti per territorio; per i progetti di cui al punto precedente si applica il controllo a campione da effettuarsi secondo le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 19/85 come risultanti a seguito della legge regionale 28/2002 e con modalità definite nelle relative deliberazioni attuative. Lo Sportello Unico per l'Edilizia o i Comuni singoli per i casi in cui lo Sportello Unico non sia operante sono altresì tenuti a comunicare trimestralmente alla Direzione OO.PP. l'elenco dei progetti presentati;
- i progetti degli edifici pubblici sono sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e sono depositati presso la Provincia competente per territorio, la quale rilascia l'autorizzazione di cui sopra per gli effetti dell'art. 2 della legge regionale 28/2002.
- Il punto 6) della sopracitata DGR dispone che nella ZONA 3, gli strumenti urbanistici generali e loro varianti strutturali nonché gli strumenti urbanistici esecutivi sono tenuti al rispetto dell'art. 89 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 e relativa D.G.R.

n° 2-19274 del 8/03/1988 così come aggiornate con la L.R. 28/02 e la relativa D.G.R. n° 37-8397 del 10/02/2003.

-Adempimenti e procedure rispondenti alla classificazione sismica del territorio

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

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

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

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

Art. 38 – Norme finali e transitorie*1 – Deroghe:*

Alle presenti N.T.d'A. sono ammesse deroghe esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. I poteri di deroga di cui ai presenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 14 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i..

2 – Norme in contrasto:

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

3 - SUE approvati.

I disposti del presente P.R.G.C. non si applicano agli strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla data di adozione del P.R.G.C. medesimo: sono espressamente fatti salvi anche i parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G.C. approvato con DGR n° 12-25671 del 19/10/1998 utilizzati per la formazione di detti SUE.

4 - Misure di salvaguardia.

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

SCHEDE DEI PIANI ESECUTIVI

(ATTIVITA' RESIDENZIALI E ATTIVITA' ECONOMICHE)

Le presenti schede quantificano la St. dei singoli S.U.E.: detta quantificazione deriva da misurazioni grafiche e potrà subire modiche e/o variazioni in sede di predisposizione dei singoli S.U.E. in base a verifiche di maggior dettaglio.

Negli ambiti disciplinati dalle presenti schede sono richiamate le norme funzionali e geometriche del Decreto 5 novembre 2001 (Nesi – Lunardi) in rapporto alla classificazione delle strade.

USI RESIDENZIALI

AREE B1 CON PEC VIGENTE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 2

Tavola 3b, concentrico

soppresso



AREE TRASFORMABILI E DA RIQUALIFICARE “B3”

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 1 tavola 3b, concentrico

Superficie territoriale	36.157	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,53	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Superficie utile lorda massima realizzabile	19.000	mq
Superficie utile lorda minima realizzabile	15.000	mq

Riparto delle destinazioni d'uso:

Destinazioni residenziali	12.500	mq
Destinazioni commerciali	3.500	mq
Destinazioni direzionali e alberghiere	3.000	mq

Aree per attrezzature e servizi

Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Destinazioni residenziali (ipotesi massima)	25	mq/ab insediabile
Destinazione commerciale	100%	SUL realizzabile
Destinazioni direzionali e alberghiere	100%	Superficie lorda di pavimento realizzabile

Altezza massima degli edifici:

Destinazione residenziale	max ml	13,50
Destinazioni commerciali	max ml	9,00
Destinazioni direzionali e alberghiere	max ml	16,50

Disposizioni particolari:

Riferimento art. 18 presenti N.T.d'A.

P.E.C. approvato con D.C.C. n°12 del 23/03/2001.



AREE INEDIFICATE “C”**PIANO ESECUTIVO CONVEZIONATO N. 1****Tavola 3b, concentrico**

Superficie territoriale	32.500	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,25	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d’A.
Altezza massima degli edifici	13,50	ml

Disposizioni particolari:

Le disposizioni relative al presente PEC n. 1 hanno validità temporale di 5 anni dalla data di approvazione regionale della presente Variante al P.R.G.C.: la mancata presentazione e approvazione del PEC entro tale termine comporterà la restituzione agli usi agricoli della porzione di territorio interessata, tramite le procedure previste dall’art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. vigenti.

La Variante al PRGC n. 1 “Opere Pubbliche” localizza all’interno del perimetro del PEC un’area per standard urbanistici in ampliamento di quella catalogata “IC5” e denominata Piazza del Mercato. Tale area farà parte di un “Project financing” per la riqualificazione della suddetta Piazza. Tale area come localizzata nelle tavole 2A in scala 1/5000 e 3B in scala 1/2000 concorrerà al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici del Piano Esecutivo Convenzionato n.1, essendo ricompresa nel perimetro del PEC, e dovrà essere ceduta al Comune nell’ambito dei futuri accordi convenzionali che si stipuleranno ma sarà attuata dagli aggiudicatari realizzatori del Project Financing.

PEC vigente approvato con DCC n. 18 del 05/04/2006 e modificato con DCC n. 58 del 30/11/2009.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N.2**Tavola 3b, concentrico**

Superficie territoriale SUE 2a	13.252	mq
attuato tramite PEEP		
Indice di fabbricabilità territoriale	1,25	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		
art. 21 L.R. 56/77	5.355	mq
Altezza massima degli edifici	13,50	ml
PEEP vigente approvato con delibera C.C. n° 22 del 21/04/1990		
Superficie territoriale PEC 2b	8.250	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,25	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		
art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,50	ml
Superficie territoriale PEC 2c	7.850	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,25	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		
art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,50	ml
Superficie territoriale PEC 2d	4.260	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,25	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		
art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,50	ml

Disposizioni particolari:

il PEC n° 2 è suddiviso tra i sub comparti a, già attuato. b, c, d da attuare: si da atto che le superfici dei subcomparti da attuare potranno essere accorpate tra loro, totalmente o parzialmente, per l'attuazione del PEC purchè le parti residue coincidano con subcomparti individuati nella tavola 3b del P.R.G.C..

P.E.C. relativo ai comparti 2b-2c-2d approvato con D.C.C. n°21 del 12/05/2005.



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 3
Tavola 3b, concentrico

Subcomparto a/1:

ELIMINATO

Superficie territoriale reale/catastale	22.722	mq
Superficie territoriale da utilizzare per il calcolo dell'edificabilità	21.436	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25	mq/ab
Altezza massima degli edifici	7,50	ml

Subcomparto a/2 a:

Superficie territoriale reale/catastale	30.507	mq
Superficie territoriale da utilizzare per il calcolo dell'edificabilità	28.781	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25	mq/ab
Altezza massima degli edifici	7,50	ml

Subcomparto b:

Superficie territoriale reale/catastale	16.225	mq
Superficie territoriale da utilizzare per il calcolo dell'edificabilità	15.307	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77	25	mq/ab
Altezza massima degli edifici	7,50	ml

N.B. dal totale della superficie territoriale complessiva del PEC „Castello“ di mq. 71.125 si sottrae la superficie delle strade comunali e vicinali per i tratti compresi sul perimetro del PEC medesimo. Alla superficie così ottenuta sono stati dedotti ai soli fini del conferimento di edificabilità mq. 3.930 di viabilità di proprietà ed attuazione comunale. Il risultato determina la superficie territoriale da utilizzare per ciascun subcomparto per il calcolo dell'edificabilità.

La Variante Parziale n.4/2020 al PRGC ha eliminato il subcomparto a/1 del PEC e, pertanto, il subcomparto a/2 assume la denominazione „a“

Disposizioni particolari:

1. Il PEC n° 3 è suddiviso fra i subcomparti a e b cartograficamente individuati e separati dalla viabilità **Via Carrara** esistente. I subcomparti “a/1” e “a/2” **Il sub comparto “a”**, in caso di




attuazione dei subcomparti in tempi differenziati, ~~hanno~~ **ha** priorità attuativa. Il PEC n° 3, nel suo complesso, dovrà provvedere alla formazione della viabilità principale di accesso che dovrà collegare la via Radimorone con via Carrara. Sono individuate le superfici fondiarie entro cui localizzare la nuova edificazione: dette superfici saranno ulteriormente precisate dalla Relazione Geologico – Tecnica obbligatoriamente allegata al PEC. I subcomparti, nel complesso, e quando non diversamente previsto dalla presente scheda di SUE, dovranno localizzare le aree di cui all'art. 21, comma 1, punto 1 L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura minima prevista dall'art. 19 “Aree residenziali di nuovo impianto – C” delle N.T.d'A. del PRGC vigente e cioè mq. 15 per abitante insediabile per parcheggi pubblici e verde pubblico. Per la restante quota (mq. 10 per abitante insediabile) sarà ammessa la monetizzazione. La viabilità di impianto del PEC e gli standard urbanistici ~~V32~~ **P39**, V33 e P34 sono di pubblica utilità e oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

2. Il primo tratto della viabilità di impianto del PEC che, dipartendosi da Via Radimorone raggiunge i nuovi impianti sportivi comunali, è stata attuata dal Comune di Arquata che è proprietario del corrispondente sedime. L'area in argomento è riclassificata come viabilità esistente e non conferisce capacità edificatoria al PEC pur restando compresa nel perimetro del medesimo.
3. Considerato che la viabilità di impianto del PEC, per motivi morfologici, risulta di difficile realizzazione in particolare nel tratto finale che la ricongiunge a Via Carrara e valutato indispensabile tale collegamento per realizzare il subcomparto b del PEC, si stabilisce che la ricongiunzione con Via Carrara possa avvenire attraverso differenti soluzioni di viabilità di impianto adeguandosi alle più idonee caratteristiche morfologiche e altimetriche esistenti per garantire una connessione alternativa Via Carrara/Via Radimorone anche a maggior salvaguardia delle caratteristiche ambientali e degli elementi paesaggistici presenti nel sito (aree boscate).
4. Contestualmente alla richiesta ~~di uno dei due privati proprietari (dei sub-comparti a/1 o a/2)~~ **del privato proprietario del subcomparto “a”** di pianificare interamente il proprio subcomparto il Comune formerà un **“Programma degli interventi”** finalizzato a garantire la coerenza attuativa dei ~~tre~~ sub ambiti **“a” e “b”** del PEC.

Il **Programma degli Interventi** dovrà contenere:

- lo schema dell’**“asta viaria di impianto”** del PEC (viabilità e infrastrutture a rete sottostanti) in scala non inferiore a quella catastale, a partire dal punto di arrivo della viabilità realizzata dal Comune fino a raggiungere via Carrara: tale asta viaria sarà realizzata ~~dai proponenti di ciascun~~ **dal proponente del** sub comparto **“a”** a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria e sarà ceduta, ad avvenuto collaudo, al Comune di Arquata Scrivia che ne disciplinerà l'uso e ne curerà la manutenzione;
- il meccanismo attraverso cui garantire la eventuale priorità di pianificazione del subcomparto ~~a/2~~ **“b”** che sarà ammessa qualora ~~il proponente~~ **i proponenti** del subcomparto ~~a/2~~ **“b”** ~~realizzi~~ **realizzino** l'intera “asta viaria di impianto” almeno nel periodo di validità del PEC;
- il completamento della viabilità “di impianto” del PEC, eseguita dai privati, dovrà avere le stesse caratteristiche dimensionali e qualitative di quella eseguita dal Comune;
L'asta di impianto interna ~~ai sub-comparti a/1 e a/2~~ **al sub comparto “a”** comprensiva dei necessari sottoservizi, sarà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con le stesse caratteristiche dimensionali e qualitative dell'asta viaria realizzata dal Comune indipendentemente dal suo costo effettivo;
- lo schema dell'ampliamento di Via Carrara da realizzare da parte del sub comparto b a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;

- il reperimento degli standard urbanistici, nelle proporzioni indicate dalla presente scheda avverrà principalmente, nelle aree cartograficamente individuate. E' inteso che il subcomparto a/1 dovrà cedere a titolo di standard urbanistici l'area "V32" e l'area "P34"; il subcomparto a/2 "a" dovrà cedere l'area "V33" e l'area di massima individuata con il simbolo  con le stesse finalità.
- Il reperimento delle aree per standard urbanistici P39 e P34 potrà avvenire a cura del Comune attivando i procedimenti previsti dal DLgs n.327/2001 o tramite cessione a titolo di standard urbanistici delle aree da parte dei proponenti dei subcomparti "a" e/o "b".

5. I proponenti di ogni sub comparto dovranno assumere l'onere della corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e dell'aliquota riferita al costo di costruzione al momento del rilascio dei permessi di costruire riferiti ai singoli edifici utilizzando le aliquote e le modalità di corresponsione vigenti a quel momento nel comune di Arquata Scrivia.
6. Il PEC dovrà contenere uno studio progettuale di dettaglio indirizzato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica complessiva, dei comparti in cui risulta distinto, in coerenza con l'ambito agricolo circostante; pertanto la progettazione dovrà tenere conto della valutazione ecologico - ambientale delle opere previste, al fine di perseguire una corretta integrazione con gli eventuali manufatti ed edifici preesistenti nell'intorno. Nelle porzioni esterne alla superficie territoriale dei comparti, dovranno preferibilmente essere mantenute le alberature preesistenti, con particolare attenzione per il mantenimento della vegetazione di alto fusto e delle essenze autoctone, al fine della creazione di una adeguata corona verde che renda compatibile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico circostante. Si dovrà anche tenere conto della eventuale prossimità di manufatti rurali o di eventuale interesse documentario preesistenti e privilegiare l'utilizzo di tipologie e materiali costruttivi consoni al contesto circostante. Il suddetto studio progettuale di dettaglio, comprensivo dei prima menzionati interventi di mitigazione, dovrà essere sottoposto ad opportuna valutazione da parte della Commissione Locale del Paesaggio a prescindere dalle eventuali competenze della CLP stessa in materia di pareri obbligatori in caso di sussistenza di vincoli paesaggistici che richiedano il rilascio di autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 32/08.
7. L'obiettivo è ottenere il miglior inserimento ambientale con garanzia di collegamento che interferisca in minor modo possibile con l'impianto paesaggistico preesistente in sito.
~~A migliore esplicitazione si allega un esempio di Programma di Interventi che illustri graficamente una possibile soluzione alternativa a quella cartograficamente ipotizzata dal PRGC (v. tav. 3b). In caso la soluzione prescelta preveda tracciati viabili o localizzazione degli standard urbanistici differenti da quelli prevista dal PRGC sarà indispensabile il ricorso ad una Variante al PRGC stesso.~~

ESEMPIO DI PROGRAMMA DEGLI INTEVENTI DEL SUE 3 (PEC CASTELLO) – SCHEMA CARTOGRAFICO

ELIMINATO

***IMMAGINE AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL TRACCIATO VIABILE PRINCIPALE DI
IMPIANTO DEL PEC – ESEMPIO DEL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DEL SUE 3***

ELIMINATA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 4
Tavola 3b, concentrico

Superficie territoriale	5.450	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		
art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.		v. art. 19 c.7 N.T.d.A.
altezza massima degli edifici	7,50	ml

Disposizioni particolari:

Il PEC dovrà essere obbligatoriamente corredato dalla Relazione Geologico – Tecnica e dovrà prevedere un diretto collegamento con Via Villini cartograficamente individuato in modo non vincolante.

Continua aree inedificate “C” VARINELLA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

N. 1a

Tavola 3c, frazione Varinella

ELIMINATO

Superficie territoriale	3.067	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,00	mc/mq
Rapporto di copertura	—60	%
Aree per attrezzature e servizi		
art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d’A.
Altezza massima degli edifici	7,50	ml

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

N. 1b

Tavola 3c, frazione Varinella

ELIMINATO

Superficie territoriale	5.126	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,00	mc/mq
Rapporto di copertura	—60	%
Aree per attrezzature e servizi		
art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7,
Altezza massima degli edifici	7,50	N.T.d’A.
		ml

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 2a

Tavola 3c, frazione Varinella

Superficie territoriale	5.030	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,00	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		
art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d’A.
Altezza massima degli edifici	7,50	ml

Il presente PEC costituisce quota parte di un ambito a SUE originariamente di maggiore dimensione. In caso di presentazione dei PEC 2a e PEC 2b al Comune di Arquata Scrivia in tempi diversi, il PEC che sarà presentato per primo dovrà proporre una soluzione viabile che tenga conto della necessità di salvaguardare la connessione con il PEC contiguo. L’approvazione della soluzione viabile nell’ambito del primo PEC presentato potrà costituire vincolo per la formazione di quello che sarà attivato in tempi successivi.



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 2b
Tavola 3c, frazione Varinella

Superficie territoriale	9.077	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,00	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7,
Altezza massima degli edifici	7,50	N.T.d'A. ml

Il presente PEC costituisce quota parte di un ambito a SUE originariamente di maggiore dimensione. In caso di presentazione dei PEC 2a e PEC 2b al Comune di Arquata Scrivia in tempi diversi, il PEC che sarà presentato per primo dovrà proporre una soluzione viabile che tenga conto della necessità di salvaguardare la connessione con il PEC contiguo. L'approvazione della soluzione viabile nell'ambito del primo PEC presentato potrà costituire vincolo per la formazione di quello che sarà attivato in tempi successivi.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 3
Tavola 3c, frazione Varinella

Superficie territoriale	7.850 6.630	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,00	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	7,50	ml

Con riferimento all'art. 46, comma 1, L.R. 56/77 e s.m.i. è ammessa la delimitazione di comparti nell'ambito dello SUE costituenti unità di intervento.

Il soggetto che si propone di attivare la prima unità di intervento dovrà presentare al Comune una delimitazione della stessa che, tenuto conto di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati, individui la viabilità, gli standard urbanistici e le opere di urbanizzazione necessarie all'intero SUE in misura proporzionale alle volumetrie massime edificabili in ciascuna proprietà compresa nel perimetro dello SUE.

La delimitazione dei comparti dovrà essere approvata con deliberazione di Consiglio Comunale secondo quanto stabilito dall'art. 46 della predetta legge regionale.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 4
Tavola 3c, frazione Varinella (loc. Travaghero)

ELIMINATO



Continua aree inedificate “C” Rigoroso

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 1

Tavola 3d, frazione Rigoroso

Superficie territoriale PEC 1a/1	4.395	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,75	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d’A.
Altezza massima degli edifici	7,50	ml
Superficie territoriale PEC 1a/2	5.840	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,75	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d’A.
Altezza massima degli edifici	7,50	ml
Superficie territoriale PEC 1b	3.800	mq
Indice di fabbricabilità territoriale	0,75	mc/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77		v. art. 19, c. 7, N.T.d’A.
Altezza massima degli edifici	7,50	ml

Disposizioni particolari:

Per il PEC 1a/1 e 1a/2 l’accesso dalla strada provinciale dovrà avvenire tramite quello già realizzato dal PEC 1b. Dalla viabilità pubblica di quest’ultimo dovrà essere derivata la viabilità di distribuzione interna dei due nuovi PEC. Si rammenta che sono vietati nuovi accessi dalla Strada Provinciale.



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 2
Tavola 3d, frazione Rigoroso

Eliminato



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 3
Tavola 3d, frazione Rigoroso

Eliminato



**PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PRIVATA N. 1
Tavola 3a, concentrico**

L'area perimetrata nella pertinente cartografia di PRGC, risulta dismessa dagli usi commerciali/artigianali in precedenza esercitati. La nuova destinazione d'uso attribuita all'area è quella residenziale e funzioni compatibili prevista all'art. 14 delle N.T.d'A..

Nell'area sarà ammessa la demolizione del fabbricato esistente ed il recupero della volumetria fino ad un massimo di mc. 6.000, attivabile a seguito di approvazione di Piano di Recupero di iniziativa privata che dovrà essere presentato al Comune entro 90 giorni dalla data di approvazione della Variante Parziale n.1 denominata "Opere pubbliche".

Il PdR dovrà definire la superficie fondiaria in cui sarà ammesso localizzare l'edificabilità consentita, il collegamento viabile fra Via Roma e l'ex S.S. 35 bis dei Giovi tratta interna al centro abitato, l'ubicazione della quota parte di standard urbanistici che sarà possibile reperire in loco. Per la restante parte il Comune potrà acconsentire alla monetizzazione. Il PdR dovrà essere corredato da uno studio di dettaglio che inserisca il nuovo edificio nel contesto con obiettivi di riqualificazione della porzione di tessuto edilizio interessata.

A tale scopo dovrà essere prodotto un elaborato di indirizzo che definisca i fili fissi dell'edificio in progetto, le distanze dalla viabilità esistente ed in progetto e dai fabbricati limitrofi e, di massima, i prospetti e le sezioni.

La convenzione che disciplinerà il Piano di Recupero dovrà prevedere le seguenti clausole:

- a) termine per l'ottenimento del permesso di costruire;
- b) obbligo del proponente del PdR di accollarsi gli oneri di realizzazione della viabilità in progetto di collegamento fra Via Roma e l'ex S.S. 35 bis dei Giovi, tratta interna al centro abitato;
- c) obbligo del proponente del PdR di accollarsi gli oneri di realizzazione dell'area pubblica a verde attrezzato V2 sulla base del progetto risultante dalla programmazione lavori pubblici del Comune approvata;
- d) conteggio a stima analitica degli oneri di urbanizzazione del PdR, comprendenti le opere di cui ai precitati punti b) e c), in conformità a quanto previsto dalla DCC n. 61 del 21/12/2001 recante "Approvazione nuove tariffe oneri di urbanizzazione" come previsto nei criteri generali della DCR n. 179/CR – 4170 del 26/05/1977.

ATTIVITA' ECONOMICHE: USI PRODUTTIVI

AREE DI NUOVO IMPIANTO "D1"

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N.1

tavola 3a, concentrico

Superficie territoriale PEC 1a	20.200	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77		V. art.21, c.7, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,00	ml

Superficie territoriale PEC 1b	17.250	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi art. 21 L.R. 56/77		V. art.21, c.7, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,00	ml o esistente

Disposizione particolare:

Con riferimento al valore documentario dell'edificio "sottostazione elettrica" si dispone che alla stessa, ricompresa nel PEC 1b, sia attribuito l'intervento massimo di risanamento conservativo pur consentendo le destinazioni d'uso proprie della zona.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 2

Tavola 3a, concentrico

STRALCIATO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 3**Tavola 3a, concentrico**

Superficie territoriale	15.000	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		v. art . 21, c.7, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,00	ml

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 4**Tavola 3a, concentrico**

Superficie territoriale	7.250	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		v. art . 21, c.7, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,00	ml

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 5**Tavola 3a, concentrico**

Superficie territoriale	14.650	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		v. art. 21, c. 7, N.T.d'A.
Altezza massima	10,00	ml

Disposizione particolare:

Tra le destinazioni d'uso del comparto sono incluse quelle previste dalle presenti N.T.d'A. art. 20, comma 1, lettera c).

Il PEC si suddivide nei comparti 5a e 5b separati dalla esistente viabilità: la realizzazione del subcomparto 5b è prioritaria e dovrà prevedere l'ampliamento e/o la rettifica della viabilità esistente da definire in sede di SUE.

P.E.C. 5b approvato con D.C.C. n° 30 del 07/09/2005.

Il C.T.R. con verbale del 28/04/2004 ha riscontrato la compatibilità territoriale con la presenza dello stabilimento SIGEMI S.r.l..

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 6**Tavola 3a, concentrico**

Superficie territoriale	47.000	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60%	
Aree per attrezzature e servizi	v. art. 21, c.7,	N.T.d'A.
Altezza massima	10,00	ml

Disposizione particolare:

Tra le destinazioni d'uso del comparto sono incluse quelle previste dalle presenti N.T.d'A. art. 20, comma 1, lett. c).

Il PEC dovrà provvedere alla sistemazione della perimetrale strada vicinale Molino e al relativo innesto sulla Provinciale di Arquata – Vignole. Il sedime della strada vicinale potrà essere sostituito da quello interno allo SUE e la sede dell'attuale Via Molino potrà essere utilizzata per parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 21, comma 1, punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i..



P.E.C. approvato con D.C.C. n° 31 del 07/09/2005.

Raccomandazioni del C.T.R. della Direzione Regionale dei Vigili del Fuoco (vedi verbale del 23/02/2005):

1. Devono essere adottati accorgimenti progettuali e misure di esercizio idonei a proteggere il personale ed i visitatori occasionali a fronte di eventi incidentali interessanti lo stabilimento Sigemi, con particolare riguardo a: caratteristiche costruttive e geometriche delle opere, configurazione planivolumetrica, ubicazione dei locali destinati a personale, ubicazione e caratteristiche dei percorsi di esodo, istruzioni e cartellonistica di sicurezza, protezione atmosferica a fronte di rilasci tossici, sistema viario esterno, procedure di emergenza allegate all'informativa che il Comune di Arquata Scrivia assume sulla base delle valutazioni inerenti lo stabilimento Sigemi.
2. Eventuali depositi di materiali combustibili o infiammabili devono essere realizzati in luoghi appositi e idoneamente progettati.
3. Qualora si svolgano attività contemplate dal D.M. 16/02/1982, dovranno essere assicurate le procedure di prevenzione incidenti ex DPR 37/98.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 7 (parcheggio Sigemi)

Tavola 3a, concentrico

Superficie territoriale	14.100 mq
-------------------------	-----------

Disposizione particolare:

Non è consentita l'edificazione, ad esclusione degli interventi ammissibili in applicazione dei disposti dell'art. 21.2 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.E.C. è finalizzato alla realizzazione di parcheggi, verde attrezzato e viabilità.

La scheda n° 8 dell'area IIIb disciplina la porzione di ambito ricompresa in tale ambito di pericolosità idrogeologica.

Per quanto alle opere di riassetto e minimizzazione di rischio proposta dalla precitata scheda area IIIb n° 8 si prescrive che le stesse qualora presentate da privati proponenti, siano subordinate all'ottenimento del parere favorevole del Servizio Regionale OO.PP. di Alessandria.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 8

Tavola 3a, concentrico

Superficie territoriale	127.000 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura	60 %
Aree per attrezzature e servizi	V.art. 21, c.7, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,00 ml

Disposizione particolare:

- Tra le destinazioni d'uso del comparto sono incluse quelle previste dalle presenti N.T.d'A. art. 20, comma 1, lettera c).
- L'area a standard urbanistici, individuata nel PEC, dovrà essere utilizzata esclusivamente per reperire la dotazione di parcheggi e verde pubblici del PEC.
Il posizionamento è obbligatorio: all'interno dell'area dovrà essere realizzata, inoltre, una cortina arborea ad alto fusto a schermatura dell'insediamento dal lato del Torrente Scrivia.



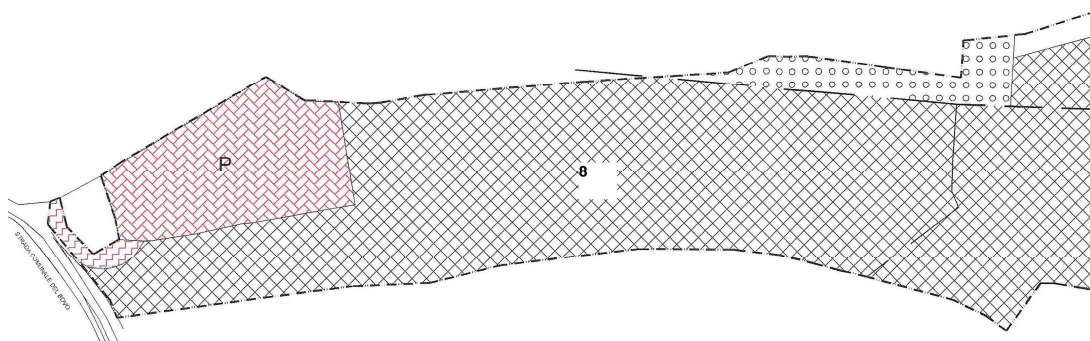
La superficie dell'area a standard fa parte della dotazione necessaria al soddisfacimento del fabbisogno del PEC ai sensi dell'art. 21, c. 1, punto 2), L.R. 56/77 e s.m.i..

- Il PEC dovrà d'obbligo prevedere l'accesso al comparto della strada comunale del Bovo come prevista nella tavola 3a in scala 1:2000 del PRGC.

L'attuazione del PEC è subordinata alla realizzazione della strada del Bovo o da parte del Comune o da parte del Proponente.

Il PEC dovrà mantenere l'attuale fascia di rispetto del rio cartograficamente individuata.

Eventuali modifiche del corso naturale del rio costituiranno Variante al P.R.G.C..



P.E.C. approvato con D.C.C. n° 37 del 30/09/2005.

Raccomandazioni del C.T.R. della Direzione Regionale dei Vigili del Fuoco:

1. Devono essere adottati accorgimenti progettuali e misure di esercizio idonei a proteggere il personale ed i visitatori occasionali a fronte di eventi incidentali interessanti lo stabilimento Sigemi, con particolare riguardo a: caratteristiche costruttive e geometriche delle opere, configurazione planivolumetrica, ubicazione dei locali destinati a personale, ubicazione e caratteristiche dei percorsi di esodo, istruzioni e cartellonistica di sicurezza, protezione atmosferica a fronte di rilasci tossici, sistema viario esterno, procedure di emergenza allegate all'informativa che il Comune di Arquata Scrivia assume sulla base delle valutazioni inerenti lo stabilimento Sigemi.
2. Eventuali depositi di materiali combustibili o infiammabili devono essere realizzati in luoghi appositi e idoneamente progettati.
3. Qualora si svolgano attività contemplate dal D.M. 16/02/1982, dovranno essere assicurate le procedure di prevenzione incidenti ex DPR 37/98.
4. Qualora lo scalo intermodale rientri nel comma 2 dell'art. 4 del D. Lgs. 334/99 dovrà adempiere agli obblighi previsti dallo stesso D. Lgs. 334/99.

AREE ESISTENTI E CONFERMATE, DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO D2

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 1

Tavola 3a, concentrico

Superficie territoriale	32.850	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		V. art.22, c.8, N.T.d'A.
Altezza massima	10,00	ml

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 2 Eliminato

Tavola 3a, concentrico

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 3

Tavola 3a, concentrico

Superficie territoriale	31.300	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,35	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		V. art.22, c.8, N.T.d'A.
Altezza massima	10,00	ml

Disposizione particolare:

Il PEC dovrà realizzare all'interno del suo perimetro l'area cartograficamente localizzata a separazione dall'edificato residenziale esistente destinandola a verde e parcheggi pubblici. Tale area sarà considerata utile ai fini del reperimento delle aree a servizi di cui all'art. 21, c.1, punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i..

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 4 (Sigemi dismessa)

Tavola 3a, concentrico

Superficie territoriale	20.000	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,35	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		V. art.22, c.8, N.T.d'A.
Altezza massima per edifici di nuova costruzione	10,00	ml

Disposizione particolare:

Si tratta di industria a rischio di incidente rilevante dismessa. L'area deve essere bonificata prima di ogni ulteriore utilizzo o riuso. Sono richiamate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica e nella specifica scheda di area IIIb n° 8. Per quanto alle opere di riassetto e minimizzazione di rischio proposta dalla precitata scheda area IIIb n° 8, si prescrive che le stesse qualora presentate da privati proponenti, siano subordinate all'ottenimento del parere favorevole del Servizio Regionale OO.PP. di Alessandria.



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 5 (Sigemi in attività)
Tavola 3a, concentrico

Superficie territoriale	350.000	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,24	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		V. art.22, c.8, N.T.d'A.
Distanza dai confini di proprietà	30,00	ml
Distanza da strade	30,00	ml
Distanza da altri fabbricati	50,00	ml
Altezza massima degli edifici	16,00	ml

Disposizione particolare:

Trattandosi di industria a rischio di incidente rilevante, l'ambito si intende classificato ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs 334/99 (vedi elaborato RIR).

Sono richiamate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica e nella specifica scheda di area IIIb n° 8, Per quanto alle opere di riassetto e minimizzazione di rischio proposta dalla precitata scheda area IIIb n° 8, si prescrive che le stesse qualora presentate da privati proponenti, siano subordinate all'ottenimento del parere favorevole del Servizio Regionale OO.PP. di Alessandria.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 6**Tavola 3a, concentrico**

Superficie territoriale	103.400	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,32	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		V. art.19, c.8, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,00 12,00	ml

Disposizioni particolari:

In caso di realizzazione degli interventi di cui all'art. 20, comma 1), lettera c) delle presenti N.T.d'A. le modalità attuative saranno quelle previste dallo stesso art. 20, comma 9).

La quantità delle aree per standard urbanistici potrà essere monetizzata.

Lo schema grafico allegato individua la soluzione viabile prevista per servire il polo logistico di Arquata tramite la Strada Comunale del Bovo.

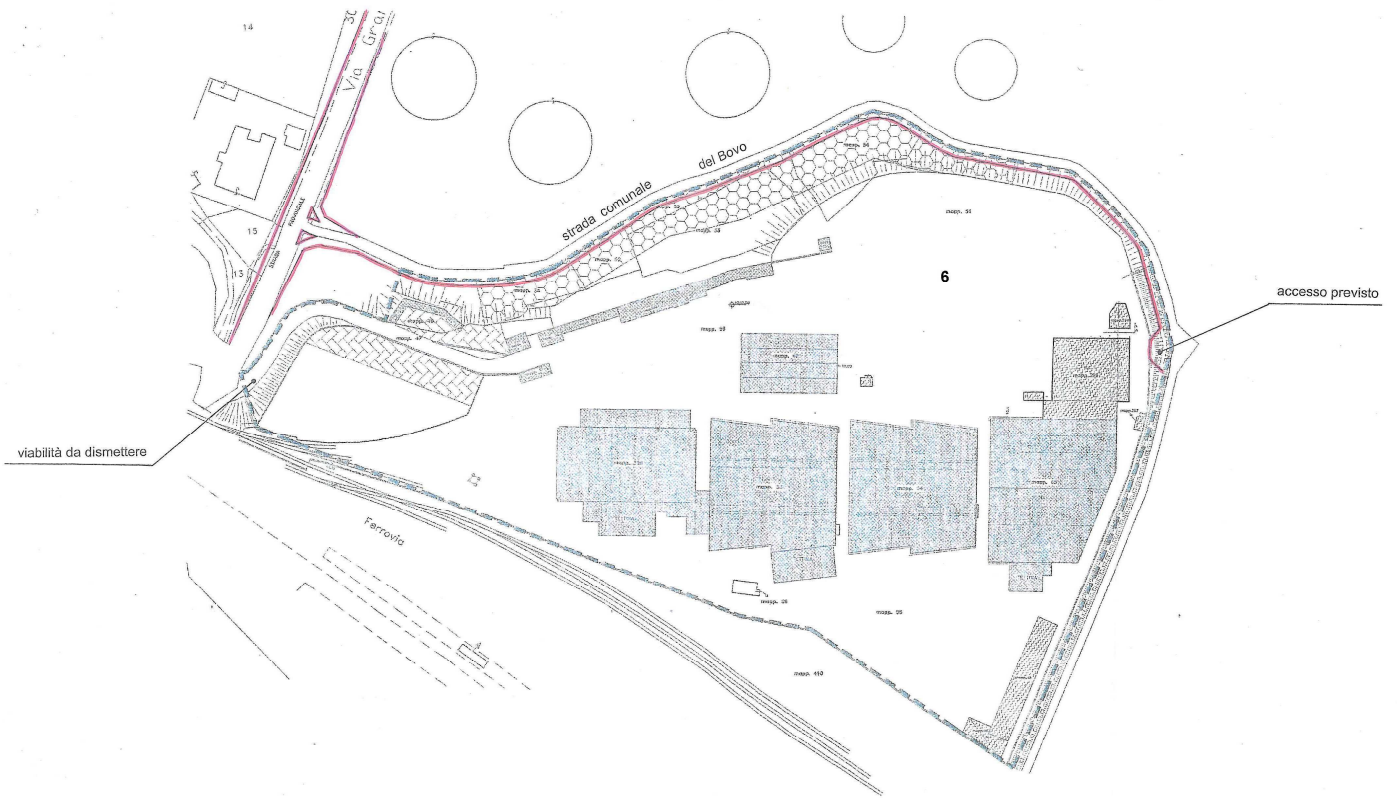
La soluzione comporta la cessione di una porzione di area da parte del PEC n° 6.

Qualora gli attuatori del PEC intendano attenersi alle previsioni dello schema graficamente delineato sarà possibile attuare le previsioni della presente scheda tramite titoli abitativi convenzionati ex art. 49.5 L.R. 56/77 e s.m.i.: la convenzione disciplinerà l'accesso al comparto della strada comunale del Bovo, la dismissione dall'uso della strada attualmente utilizzata per servire il comparto e la monetizzazione della quantità totale di aree per standard urbanistici pertinente al comparto.

In caso di difformità dalle presenti disposizioni il modo di intervento previsto dalla presente scheda resterà il Piano Esecutivo Obbligatorio.

In relazione alla prossimità ad una industria a rischio di incidente rilevante dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

1. Devono essere adottati accorgimenti progettuali e misure di esercizio idonei a proteggere il personale ed i visitatori occasionali a fronte di eventi incidentali interessanti lo stabilimento Sigemi, con particolare riguardo a: caratteristiche costruttive e geometriche delle opere, configurazione planivolumetrica, ubicazione dei locali destinati a personale, ubicazione e caratteristiche dei percorsi di esodo, istruzioni e cartellonistica di sicurezza, protezione atmosferica a fronte di rilasci tossici, sistema viario esterno, procedure di emergenza allegate all'informativa che il Comune di Arquata Scrivia assume sulla base delle valutazioni inerenti lo stabilimento Sigemi.
2. Eventuali depositi di materiali combustibili o infiammabili devono essere realizzati in luoghi appositi e idoneamente progettati.
3. Qualora si svolgano attività contemplate dal D.M. 16/02/1982, dovranno essere assicurate le procedure di prevenzione incidenti ex DPR 37/98.
4. Qualora lo scalo intermodale rientri nel comma 2 dell'art. 4 del D. Lgs. 334/99 dovrà adempiere agli obblighi previsti dallo stesso D. Lgs. 334/99.



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 7**Tavola 3a, concentrico**

Superficie territoriale	153.800	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,24	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		V. art.19, c.8, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	20,00	ml

Disposizioni particolari:

In caso di dismissione dell'attività in atto il riuso dell'area interessata dall'impianto produttivo dovrà essere preceduto da specifica Variante al P.R.G.C. secondo le procedure previste dall'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. vigenti.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 8**Tavola 3a, concentrico**

Superficie territoriale	2.200	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		V. art.19, c.8, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici	10,00	ml

Disposizioni particolari:

La quantità di aree per standard urbanistici potrà essere monetizzata.

Lo schema grafico allegato individua la soluzione viabile prevista per servire il polo logistico di Arquata tramite la Strada Comunale del Bovo.

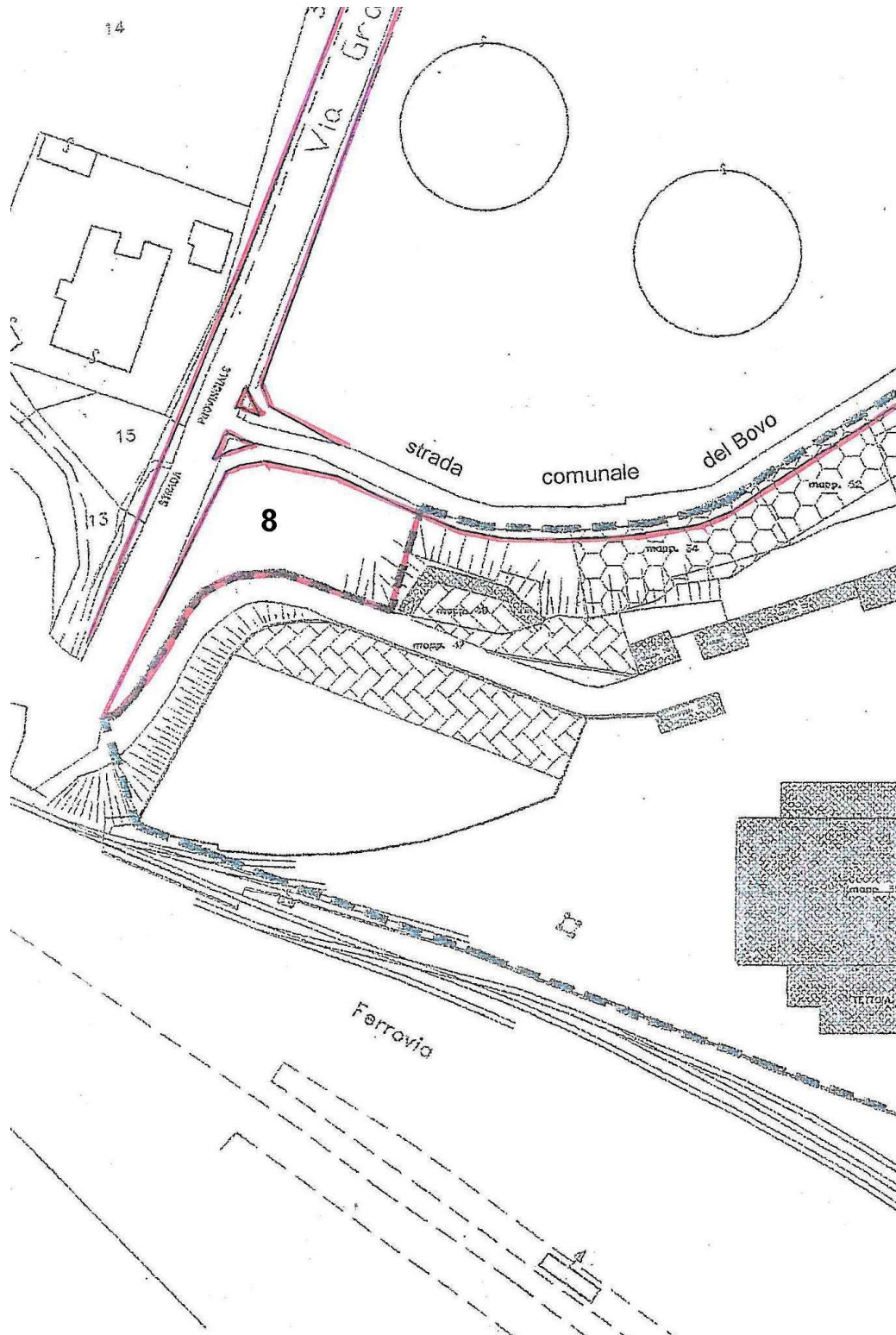
La soluzione comporta la cessione di una porzione di area da parte del PEC n° 8.

Qualora gli attuatori del PEC intendano attenersi alle previsioni dello schema graficamente delineato sarà possibile attuare le previsioni della presente scheda tramite titolo abitativo convenzionati ex art. 49.5 L.R. 56/77 e s.m.i.: la convenzione disciplinerà l'accesso al comparto della strada comunale del Bovo, la dismissione dall'uso della strada attualmente utilizzata per servire il comparto e la monetizzazione della quantità totale di aree per standard urbanistici pertinente al comparto.

In caso di difformità dalle presenti disposizioni il modo di intervento previsto dalla presente scheda resterà il Piano Esecutivo Obbligatorio.

In relazione alla prossimità ad una industria a rischio di incidente rilevante dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

1. Devono essere adottati accorgimenti progettuali e misure di esercizio idonei a proteggere il personale ed i visitatori occasionali a fronte di eventi incidentali interessanti lo stabilimento Sigemi, con particolare riguardo a: caratteristiche costruttive e geometriche delle opere, configurazione planivolumetrica, ubicazione dei locali destinati a personale, ubicazione e caratteristiche dei percorsi di esodo, istruzioni e cartellonistica di sicurezza, protezione atmosferica a fronte di rilasci tossici, sistema viario esterno, procedure di emergenza allegate all'informativa che il Comune di Arquata Scrivia assume sulla base delle valutazioni inerenti lo stabilimento Sigemi.
2. Eventuali depositi di materiali combustibili o infiammabili devono essere realizzati in luoghi appositi e idoneamente progettati.
3. Qualora si svolgano attività contemplate dal D.M. 16/02/1982, dovranno essere assicurate le procedure di prevenzione incidenti ex DPR 37/98.
4. qualora lo scalo intermodale rientri nel comma 2 dell'art. 4 del D. Lgs. 334/99 dovrà adempiere agli obblighi previsti dallo stesso D. Lgs. 334/99.



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 9**Tavola 3a, concentrico**

Superficie territoriale	25.250	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,35	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Aree per attrezzature e servizi		V. art.19, c.8, N.T.d'A.
Altezza massima degli edifici di nuova costruzione	10,00	ml

Disposizioni particolari:

Non è consentito nel territorio comunale di Arquata Scrivia l'insediamento di nuovi depositi e impianti per la lavorazione di prodotti petroliferi e affini, nonché di gas liquefatti: gli impianti esistenti sono tollerati sino al completamento del ciclo produttivo in atto. Gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione e modifiche che incidono sul preesistente livello di rischio sono subordinati ad uno studio di impatto e compatibilità ambientale, nonché al parere vincolante del C.T.R. ex art. 19 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i..

AREE DI RIORDINO “D2” CON PEC VIGENTI

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO A

Tavola 3a, concentrico

Superficie territoriale	25.421	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Superficie utile lorda massima realizzabile	11.807	mq
Aree per attrezzature e servizi		Valore minimo ex art. 21 L.R. 56/77
Altezza massima per P.E.C. approvato	22,00	ml

Nota: P.E.C. approvato con delib. C.C. n° 66 del 24/10/94: S.T. mq. 25.421, superficie utile lorda mq. 9.664,95, Aree per attrezzature e servizi mq. 5.801,05, altezza m. 22,00.

Con delib. C.C. n° 19 del 13/05/96 e con delib. C.C. n° 27 del 28/06/96 la porzione DI AREA “A” di mq. 2.382 viene esclusa dal perimetro del PEC; detta area “A” è attuabile a concessione singola.

Il sopravvenuto vincolo archeologico congela l’attuazione del PEC fino alla determinazione della precisa natura dello stesso.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “B”

Superficie territoriale	46.465	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Superficie utile lorda massima realizzabile	-	mq
Aree per attrezzature e servizi		valore minimo ex art. 21 L.R. 56/77
Altezza massima degli edifici	10,00	ml

Nota: P.E.C. approvato con delibera C.C. n° 25 del 24/03/99

P.E.C. approvato con delibera C.C. n° 26 del 24/03/99

PIANO ESECUTIVO OBBLIGATORIO “C”**Tavola 3a, concentrico**

L'area individua 2 comparti a diversa destinazione secondo i seguenti parametri:

Comparto 4a (a destinazione produttiva)

Superficie territoriale	3.900	mq
Rapporto di copertura	60	%
Superficie utile lorda	1.422	mq
Aree per attrezzature e servizi	2.580	mq
Altezza massima	4,50	ml

Comparto 4b (a destinazione residenziale)

Superficie territoriale	2.400	mq
Rapporto di copertura	60	%
Superficie utile lorda	1.000	mq
Aree per attrezzature e servizi	1.700	mq
Altezza massima	13,50	ml

Note:

P.E.C. approvato con delibera C.C. n° 40 dello 07/04/1988 in fase di Variante specifica al P.R.G. vigente contestuale alla redazione del 2° P.P.A. (approv. DGR n° 66-5702 del 29/04/1991); detto P.E.C. è stato modificato, tramite Variante alla convenzione urbanistica in data 26/09/1991.

La dotazione delle aree per standard urbanistici è così quantificata:

comparto 4a

ex PRG mq. 2.580 parcheggi pubblici
 ex PEC mq. 1.107 parcheggi pubblici suppletivi
 ex PEC mq. 720 parcheggi asoggettati ad uso pubblico

comparto 4b

ex PRG mq 1.700 verde pubblico
 ex PEC mq 915 verde pubblico suppletivo
 ex PEC mq 300 parcheggi pubblici

- A seguito della Variante Parziale n.1 “Opere Pubbliche” la dotazione di standard urbanistici ha assunto una diversa configurazione. Le aree a standard sono tutte destinate a parcheggi pubblici e hanno le seguenti dimensioni: P4 mq. 3.609 e P33 mq. 2.615.
 La conformazione del lotto residenziale è ottenuta per via residuale: il suddetto è definito a capacità edificatoria esaurita.
- A seguito della Variante Parziale n.2 la dotazione di standard urbanistici ha assunto una diversa configurazione. L'area P32 viene leggermente ridotta ed ha la dimensione di mq. 2.465 e si aggiunge l'area P38 di mq. 525. La configurazione del lotto commerciale è ottenuta per via residuale: il suddetto è definito a capacità insediativa esaurita.



PIANO ESECUTIVO OBBLIGATORIO “D”**Tavola 3a, concentrico**

Superficie territoriale	71.000	mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40	mq/mq
Rapporto di copertura	60	%
Superficie utile lorda massima realizzabile	28.345	mq
Aree per attrezzature e servizi	28.345	mq
Altezza massima	10,00	ml

Nota: P.E.C. approvati con delib. C.C. n° 49 del 30/07/1990 e con delib. C.C. n° 36 dello 01/06/1993.



ATTIVITA' ECONOMICHE : USI COMMERCIALI**AREA DI NUOVO IMPIANTO "D3"****PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 1****STRALCIATO**

ATTIVITA' ECONOMICHE / USI ASSISTENZIALI

AREA DI NUOVO IMPIANTO "D4"

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO N. 1

Tavola 3d, Rigoroso

soppresso

