

REGIONE PIEMONTE

**PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI S.GIORGIO
MONFERRATO**

VARIANTE PARZIALE 1

Legge Regionale n.°56/77 e s.m.i.
Legge Regionale n.°1/07

Ex Consorzio Subarea C – scioglimento in data 30.07.1991
Comuni di Cella Monte, Ozzano, Rosignano, Sala, S.Giorgio, Terruggia, Treville

Aggiornamento cartografico MARZO 2015

Delibera C.C. di adozione progetto preliminare n.° del
Progetto preliminare pubblicato dal al
D. C.C. di approvazione controdeduzioni
e osservazioni

n.° del
Delibera C.C. di adozione del progetto definitivo n.° del

**NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE**

Il Sindaco pro-tempore (Dallera dott.Pietro)

Il Segretario Comunale (Amadei dot. Giulio)

Il Responsabile del Procedimento (Orlandi arch. Elisa)

progetto urbanistico
arch. FRANCO RUSTICO

15033 CASALE MONFERRATO – via A. Saffi 10
Tel 0142.452427 e-mail pierangelocorino@libero.it

I N D I C E

art.1	Competenze, ambito di applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.I.	pag. 3
art.2	Elaborati del P.R.G.I.	pag. 4
art.4	Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 5
art.5	Standards urbanistici	pag. 6
art.6	Definizioni inerenti alcuni parametri edilizi ed Urbanistici ed i tipi di intervento considerati dalle presenti Norme	pag. 7
art.7	Prescrizioni operative	pag. 13
art.8	Destinazioni d'uso	pag. 14
art.9	Tipi d'intervento	pag. 16
art.10	Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree a edificabilità limitata e controllata	pag. 35
art.11	Strade e relative fasce di rispetto, distanze da osservare e caratteristiche dimensionali ; altre fasce e zone di rispetto	pag. 37
art.11b	Recinzioni	pag. 39
art.12	Distanze dai cigli stradali(DS)	pag. 39
art. 13	Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria	pag. 41
art.14	Beni culturali ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio	pag. 41
art.15.	Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico-ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico-architettonico e architettonico-ambientale	pag. 42
art.16.	Zone di recupero	pag. 44
art.17	Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali	pag. 45
art.18	Norme transitorie, deroghe e procedure particolari	pag. 46
Art.21	Elaborati tecnici ed amministrativi a corredo della domanda di permesso di costruire e DIA	pag. 47
Art.22	Norme geologiche	pag. 53

Art. 1. Competenze, ambito di applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.C.**PREMESSA :**

In relazione all'entrata in vigore del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" di cui al DPR 6 giugno 2001 n.º 380, in caso di difformità tra le definizioni di cui al presente apparato normativo e il menzionato T.U., si ricorda che le disposizioni di quest'ultimo sono comunque da considerare prevalenti a norma dell'art.3 del medesimo, che testualmente recita: " Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi"

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale di San Giorgio Monferrato.

Le finalità e i contenuti del P.R.G.C., conformi ai dettati degli articoli 11 e 12 della L.R. 56/77, sono espressamente rivolti al conseguimento degli obiettivi individuati e definiti dalla deliberazione programmatica.

In particolare, il P.R.G.C. opera come segue:

- a) individua, per le diverse parti del territorio comunale i tipi di intervento, definendo i relativi parametri e i caratteri tipologici in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse e di densità edilizia o rapporto di copertura; definendo modalità di attuazione e vincoli di carattere particolare e generale;
- b) indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, ove si rende opportuno procedere al recupero mediante interventi volti alla conservazione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68 con riferimento agli standards minimi di cui agli artt. 21 e 22 L.R. 56/77;
- d) indica la rete delle principali vie di comunicazione interne al Comune, definendone la struttura, sia in funzione dei rapporti con i principali poli esterni, sia in relazione alle interdipendenze e alle comunicazioni tra i comuni confinanti; precisando le caratteristiche dimensionali e funzionali delle strade e delle relative fasce di rispetto disciplinandone gli usi ammissibili e gli accessi;
- e) propone dispositivi diversi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali.
- f) Determina le misure di salvaguardia sulle aree caratterizzate da rischi idrogeologici, per la sicurezza delle persone e del patrimonio infrastrutturale, ambientale ed edilizio.

Art. 2. Elaborati del P.R.G.C.

Il P.R.G.C., a norma dell'art. 14 L.R. 56/77, è costituito dai seguenti elaborati:

a) **Relazione Tecnico Illustrativa**, contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e i criteri informatori della Variante Urbanistica al Piano;

b) **ANALISI DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**
VERIFICA PRELIMINARE CIRCA LA NECESSITA' DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

c) **le tavole della VARIANTE 2009 al Piano, comprendenti:**

Tavola n.º 0.1.3	Carta della utilizzazione del suolo	scala 1: 5.000
Tavola n.º1	Inquadramento territoriale	scala 1:25.000
Tavola n.º2	Assetto insediativo complessivo del territorio comunale sovrapposto alla carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica	Scala 1: 5.000
Tavola n.º 3e1	San Giorgio Monferrato Chiabotto e Zona Produttiva Aree urbanizzate ed urbanizzande	Scala 1: 2.000
Tavola n.º 3e2	San Giorgio zona collinare Aree urbanizzate ed urbanizzande	Scala 1: 2.000
Tavola n.º 4e	Sviluppo nuclei storici San Giorgio	Scala 1: 1.000
Tavola n.º 5e	Opere di urbanizzazione primaria sull'intero territorio comunale	Scala 1: 5.000

d) Le presenti Norme **Tecniche di Attuazione**, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari, relative alle classi di destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del piano.

e) Le **verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica** sulla base di indagini conformi alla circolare 7/LAP per la realizzazione del Piano Regolatore Generale comprendenti i seguenti allegati

Relazione geologico – tecnica, in data agosto 2009, riguardante lo studio delle aree interessate dai nuovi insediamenti residenziali, produttivi e per opere pubbliche di particolare importanza previsti dalla variante strutturale al P.R.G.C.

Relazione geologico – tecnica, in data agosto 2009, sulla "Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica al PAI sulla base di indagini conformi alla circolare regionale 5/5/1996 n.7LAP per la variante al P.R.G.C."

Allegato1: Relazione contenente i calcoli idraulici sul torrente Gattola e sul rio Viale in data agosto 2009;

Rilievo e sezioni topografiche del rio Viale eseguiti dallo Studio Geom. Gianni Ottone di Terruggia;

All. 1: Carta geologico-strutturale in scala 1:10.000;

All. 1/A: Sezione geologica 1-1 in scala 1:5.000;

All. 1/B : Sezione geologica 2-2 in scala 1:5.000;

All. 2: Carta geomorfologica e dei dissesti in scala 1:10.000;

All. 3: Carta geoidrologica in scala 1:5.000;

All. 3/A Sezione geoidrologica in scala 1:5.000;

All. 4 Carta del censimento delle opere idrauliche in scala 1:10.000;
All. 4a Atlante fotografico delle opere idrauliche censite;
All. 4b Schede SICOD relative alle opere idrauliche censite;
All. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000;
All. 6 Carta dell'acclività in scala 1:10.000;
All. 7 Stralcio dell'"Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI-1999) in scala 1:12.500;
All. 8 Carta litotecnica in scala 1:10.000;
All. 9 Carta dei giacimenti calcareo-marnosi di Casale Monferrato in scala 1:25.000.

- f) Verifica di congruità dei contenuti della Variante Strutturale al PRGC Vigente con il Piano di Classificazione acustica redatto ai sensi della L.R. 52/2000
- g) Progetto per l'ampliamento dello stabilimento "BOBST GOUP spa ROTOMECH" indagini idrogeologiche per la riduzione della fascia di rispetto prevista dalla L.R. 56/77.

Per la corretta interpretazione degli elaboratori di piano regolatore, in assenza di richiami normativi specifici, si precisa che:

- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti (e quindi da applicare) quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè nell'ordine, le scale 1:1.000, 1:2.000, 1:10.000, 1:25.000);
- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto e le prescrizioni delle presenti norme, queste ultime prevalgono;
- i tipi di intervento individuati nelle tav. 4 alla scala 1 : 1.000 si applicano anche all'interno dei piani di recupero.

Art. 4 Strumenti urbanistici esecutivi

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al 3 comma, art. 32, L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Strumenti urbanistici esecutivi sono pertanto esclusivamente;

- 1) i piani particolareggiati (P.P.), di cui agli artt. 13 e seguenti della L.1150/42 e art. 27 della Legge n.865/71;
- 2) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della L.865/71;
- 3) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla L.167/62 e successive modificazioni;

- 4) i piani di recupero (P.R.), di cui alla L. 457/78;
- 5) i piani esecutivi convenzionati (P.E.C.), di cui agli artt. 43 e 44 della L. 56/77;
- 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della L.R. 56/77.

Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Ai fini della corretta attuazione del P.R.G.C., la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo e' comunque obbligatoria, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di piano e definiti nelle specifiche schede di intervento allegate alle presenti norme, nei seguenti casi:

- a) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime.
- b) per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale e sociale, ovvero qualora si preveda la realizzazione di due o più nuove abitazioni;

Nei casi sopra citati, in assenza di indicazioni di P.R.G.C., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione comunale, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti che debbano essere collegate a quelle in oggetto, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica, sia ai fini di una attuazione coordinata di opere infrastrutturali e di attrezzature di servizio.

Art. 5. Standards urbanistici

La dotazione minima di spazi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e' fissata in relazione alla capacità insediativa teorica di P.R.G.C., rispettivamente in:

- a) 25 mq/abitante

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi va dimensionata in ragione del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti e agli ampliamenti di impianti esistenti (ambiti D2, D2a, D2r).

Per gli insediamenti commerciali di superficie di vendita superiore a 400 mq. e per i Centri commerciali la dotazione di parcheggi è stabilita secondo i disposti dell'art.25 della DCR n.59-10831 del 24 marzo 2006 così come riportati nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Per gli interventi previsti all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura

ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate e destinate a piantumazione.

Affinché le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", è necessario sia prevista la loro acquisizione da parte della pubblica amministrazione, o in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

Art. 6 Definizioni inerenti alcuni parametri edilizi ed urbanistici ed i tipi di intervento considerati dalle presenti norme.

Per consentire una corretta applicazione dall'articolato delle presenti norme di attuazione vengono date le seguenti definizioni:

- 1) **destinazione d'uso:** la classe (o le classi) di attività e di utilizzazioni che sono prescritte o ammesse nell'area o nella cellula edilizia o nel singolo edificio considerati. Tale destinazione può essere ulteriormente specificata, anche per singoli edifici o loro parti, in sede di formulazione di programmi di attuazione o di formazione di strumenti urbanistici esecutivi;
- 2) **superficie fondiaria:** la porzione di territorio avente destinazione omogenea, riservata ad interventi di edilizia residenziale o produttiva. La superficie fondiaria di pertinenza è quella in proprietà o comunque di uso esclusivo degli edifici considerati.
Oltre la superficie coperta dagli edifici e gli spazi di distacco degli edifici tra di loro, dai confini e dai cigli di sedi stradali pubbliche, la superficie fondiaria comprende:
 - le strade carrabili e pedonabili, non dismesse e da non dismettere in uso pubblico, destinate al servizio esclusivo dei fabbricati esistenti e/o in progetto;
 - gli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati dei relativi accessi e spazi di manovra;
 - gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;
- 3) **superficie territoriale:** la superficie fondiaria integrata da:
 - le superfici destinate ai servizi sociali come definiti al precedente art. 5 ed afferenti l'insediamento considerato;
 - le superfici destinate alle strade per la viabilità veicolare e pedonale (escluse quelle già considerate ai fini della determinazione della superficie fondiaria) che connettano dal punto di vista funzionale ed organizzativo, l'insediamento stesso ai servizi afferenti ed al territorio;
 - le eventuali altre superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria afferenti l'insediamento considerato;
- 4) **volume edificato/edificando:** la cubatura compresa tra la superficie esterna del fabbricato che inviluppa logge chiuse su tre lati e porticati aperti su uno, due e tre lati, l'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzati o utilizzabili più alti (compresi eventuali sottotetti limitatamente alle parti aventi altezza media netta interna uguale a ml. 2,40, in quanto utilizzabili per locali di abitazione quali stanze e/o vani accessori) e la superficie definita dall'intersezione della superficie esterna con il suolo (per i fabbricati in progetto: con il suolo sistemato se coincidente o più basso del terreno prima della sistemazione nel caso di reinterri), ed inoltre:

- eventuali sottotetti utilizzati o utilizzabili quali terrazzi coperti;
- eventuali parti interrate se utilizzate per la residenza e relativi locali complementari (studioli, tavernette, lavanderia, servizi igienici, ecc., con esclusione di cantine, di autorimesse private e di locali per impianti tecnici), o se utilizzate per lo svolgimento di attività produttive (locali per la lavorazione, il deposito, gli uffici, i servizi).

Nel calcolo del volume edificato/edificando non vengono considerati i cosiddetti "volumi tecnici" ove si tratti di "volumi" strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possano, per comprovate esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo del fabbricato".

Nelle tavole di progetto "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali alla scala 1 : 1.000, per gli interventi di completamento, ricostruzione ed ampliamento il volume edificando viene in qualche caso predeterminato individuando appositi inviluppi obbligatori.

- 5) **superficie coperta:** la proiezione di tutte le parti del fabbricato da considerare nel computo del volume, ed inoltre, la proiezione di:
 - porticati aperti su quattro lati;
 - tettoie stabili;
 - e per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e assimilabili;
 - sporgenze delle coperture in corrispondenza dei lati aperti dei porticati e delle tettoie;
 - pensiline sporgenti oltre 1 ml. rispetto al filo di fabbricazione dei lati chiusi dei porticati e degli edifici, anche in corrispondenza degli accessi;
- 6) **densità edilizia fondiaria, indice di fabbricabilità fondiario:** il rapporto, espresso in metri cubi per ogni metro quadrato (mc/mq), tra il volume edificato/edificando, come definito al punto 4), e la superficie fondiaria di cui al punto 2);
- 7) **rapporto di copertura:** il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta, come definita al punto 5), e la superficie fondiaria di cui al punto 2);
- 8) **densità territoriale di popolazione:** il rapporto, espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), tra il numero degli abitanti insediati e/o insediabili in una data porzione di territorio e la sua superficie territoriale come definita al punto 3);
- 9) **densità territoriale edilizia:** il rapporto, espresso in metri cubi per ogni ettaro (mc/ha), tra il volume edificato/edificando di cui al punto 4) e la superficie territoriale interessata, come definita al punto 3);
- 10) **superficie linda di solaio:** la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, entro e fuori terra, a qualunque uso destinati, delle superfici dei collegamenti verticali (computate tante volte quanti sono i piani collegabili meno uno), delle superfici delle logge, dei porticati, dei terrazzi coperti, dei sottotetti computabili ai fini del calcolo del volume, delle superfici di sezione orizzontale delle murature che delimitano detti locali e spazi in corrispondenza di ogni piano dell'edificio;
- 11) **superficie utile netta:** la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, considerati ai fini del calcolo del volume, e dei relativi collegamenti verticali computati come al precedente punto 10);

- 12) **superficie utile abitabile:** la superficie di pavimento delle abitazioni misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi;
- 13) **superfici di vendita:** la sommatoria delle superfici necessarie per l'accesso del pubblico, di quelle per i movimenti e la sosta del personale addetto alla vendita, di quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine ecc.;
- 14) **altezza degli edifici:** la differenza fra la quota del suolo e la quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati (con esclusione dei locali sottotetto mansardati anche se utilizzati o utilizzabili), ovvero, della quota del filo superiore dei canali di gronda, se più elevata. Tale altezza si misura in corrispondenza di ogni prospetto dell'edificio (o del punto mediano di ogni prospetto ove il suolo antistante o le pubbliche vie non siano pianeggianti). Nel caso di cortine edilizie con solai di copertura e canali di gronda a quote variabili, ovvero di edifici a gradoni l'altezza si misura per ogni singola porzione di fabbricato avente lo stesso orizzontamento della copertura. L'altezza, come sopra definita, non potrà, in alcun prospetto dell'edificio, superare i limiti massimi stabiliti dalle presenti norme e dal D.M. 1444/68;
- 15) **bassi fabbricati:** elementi edilizi destinati ad usi accessori non abitativi, con altezza misurata alla gronda non superiore a ml. 2,50 e altezza misurata al colmo non superiore a ml. 4,50, ad una o due falde e manto di copertura in coppi alla piemontese;
- 16) **pertinenze:** ai fini delle presenti norme sono considerate pertinenze degli edifici gli spazi per parcheggi, gli impianti tecnologici, e le altre attrezzature accessorie destinate al servizio degli edifici medesimi. La dimensione di detti spazi ed attrezzature, affinché gli stessi possano essere considerati pertinenze, non può eccedere la misura strettamente necessaria alle normali esigenze degli edifici cui si riferiscono e che costituiscono la parte principale dell'immobile nel suo complesso;
- 17) **piani fuori terra:** il numero dei piani interamente fuori terra in corrispondenza del prospetto più alto dell'edificio.
- 18) **cellula edilizia:** l'insieme organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero da passaggi privati ben definiti o delimitati.
- 19) **manutenzione ordinaria:** le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di alcune finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alla struttura o all'organismo edilizio. Sono da considerare "manutenzione ordinaria" le opere del tipo:
- demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti interni;
 - demolizione e ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e intonaci interni;
 - coloriture interne;
 - sostituzione di infissi interni ed esterni;
 - rifacimenti o sostituzione di impianti per servizi accessori (come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ascensori ed opere inerenti) purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi tecnici, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche;

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

Sono da considerare "manutenzione straordinaria" le opere del tipo:

- apertura, chiusura o modificazione di porte o finestre esistenti sia all'interno che all'esterno dell'edificio;
- rifacimento di tetti e cornicioni, senza modificazione della pendenza, della quota di imposta delle falde, della quota del filo superiore del canale di gronda;
- rifacimento di rivestimenti e tinteggiatura di facciate prospettanti su spazi pubblici e su spazi privati;
- realizzazione di un servizio igienico-sanitario in locale preesistente di unità immobiliare che ne sia sprovvista, ovvero rifacimento o modifica di servizi sanitari esistenti;
- realizzazione di impianti per servizi accessori, compresa la realizzazione degli eventuali volumi tecnici, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche e delle presenti norme di attuazione del P.R.G.C.;
- modesti rifacimenti di strutture fatiscenti (quali balconi, solai o volte, scale, ecc.) senza modificarne le quote di imposta, a condizione che la dimensione dell'intervento sia contenuta entro il 20% del complesso di dette strutture e che si tratti di interventi riferiti a singole parti;
- consolidamento di strutture verticali;

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

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

Ove si tratti di edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro, l'intervento è più propriamente denominato "restauro conservativo". Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti. L'intervento di restauro architettonico deve quindi rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, il suo impianto tipologico-architettonico interno, le parti decorative, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Le connesse opere di consolidamento debbono essere quelle strettamente necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio e possono riguardare fondazioni, strutture portanti e copertura; non debbono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originali dell'edificio, ma rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli interventi innovativi, distinguendo nettamente le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) dalle eventuali opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

Sono da considerare "restauro conservativo" anche opere del tipo:

- consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;
- costruzioni di vespi aerati ai piani terra;

- apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse (l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai casi in cui ne sia dimostrata la funzionalità e compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici, quali ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, ecc.)
- modifiche interne e spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio;
- orditura di nuovi solai solo in sostituzione di solai preesistenti non recuperabili, nel rispetto degli orizzontamenti originari;
- installazione di blocchi di servizi igienici, probabilmente standardizzati (bagno o bagno-cucina) anche con aerazione forzata;
- demolizione di parti aggiunte non coerenti con l'edificio ed in contrasto con i suoi caratteri architettonici.

Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l'intervento è più propriamente denominato "risanamento conservativo". Esso è rivolto al recupero complessivo dell'edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di realizzare standard di utilizzazione più decorosi. In questi casi, oltre le opere proprie del restauro architettonico, sono ammesse opere del tipo:

- interventi sull'impianto distributivo interno rivolti ad ottenere unità edilizie organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale ed ascensori), ove i collegamenti verticali esistenti non siano e non possano essere resi regolamentari senza intervenire sulle strutture;
- integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità e usabilità e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro.

Le suddette addizioni ed integrazioni non debbono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio e debbono essere contenute entro il 10% del volume edificato complessivo con il limite massimo di 150 mc. Incrementi di maggiore consistenza sono consentiti dove siano presenti parti aggiunte degradanti e non coerenti da demolire: in tal caso, detti incrementi possono essere realizzati nella quantità sopra definita aumentata del volume delle parti da demolire.

Addizioni ed integrazioni consentite non debbono in alcun modo peggiorare le condizioni di salubrità e ambientali (diminuzione del soleggiamento, ecc.);

22) **ristrutturazione edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'intervento di semplice ristrutturazione edilizia non può comportare demolizioni e ricostruzioni di parti di corpo di fabbrica in misura eccedente il 20% del volume edificato come descritto al punto 4) precedente, né l'aumentare detto volume oltre i limiti stabiliti per il risanamento conservativo; mentre può aumentare la superficie utile netta fino ad utilizzare tutto il volume edificato secondo le prescrizioni delle presenti norme di attuazione del P.R.G.C..

Ove gli interventi di demolizione e ricostruzione eccedano le quantità sopra fissate si ha: "ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione parziale"; ove l'aumento del volume edificato superi i limiti sopra fissati si ha: "ristrutturazione edilizia con ampliamento";

23) **demolizione senza ricostruzione:** riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione; l'intervento è rivolto a realizzare un migliore

assetto urbanistico, anche sotto il profilo della salubrità ambientale, delle aree edificate;

24) **demolizione con ricostruzione:** riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con un nuovo edificio.

Tale tipo di intervento, in assenza di altre norme specifiche o indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.C. alle scale 1 : 2.000 e 1 : 1.000, deve:

- prevedere la realizzazione di una superficie utile netta non superiore a quella dell'edificio da demolire;
- proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio da demolire (se valida e coerente con il contesto edilizio ed urbanistico), dell'area da questo occupata e della conformazione dell'isolato di cui fa parte, in modo da garantire un inserimento del nuovo edificio corretto e coerente con i caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato;

25) **ampliamento:** gli interventi rivolti ad aumentare la consistenza degli edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali, da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento e del suo intorno ambientale, secondo i parametri stabiliti dal P.R.G.C. per ogni tipo di edificio e, per le aree di tipo A, secondo le specifiche indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1 : 1.000;

26) **completamento:** gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da realizzare nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal presente P.R.G.C. in ordine agli allineamenti, alla tipologia, alle caratteristiche planovolumetriche ed architettoniche, eccetera;

27) **ristrutturazione urbanistica:** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; tali interventi possono prevedere la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

28) **nuovo impianto:** gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da realizzare secondo gli appositi indici, parametri e prescrizioni specifiche tipologiche dettate dal presente P.R.G.C..

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono obbligatoriamente realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nei casi in cui il piano regolatore non precisi i seguenti contenuti come definiti ai punti 2), 3), 4), art. 38 L.R. 56/77:

1. l'individuazione degli immobili già espropriati da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
2. la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unita' di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;

Art. 7 Prescrizioni operative

Il P.R.G.C. individua le aree edificate e non, suscettibili di trasformazione urbanistica, specificando le destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento e i relativi parametri, sia attraverso semplici prescrizioni normative, sia attraverso prescrizioni normative e topografiche.

Tali aree, topograficamente individuate nel territorio comunale, sono state raggruppate secondo le seguenti categorie:

- A) aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale ulteriormente suddivise come segue:
 - A1, aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e i caratteri tipologici (castelli, palazzi, ville urbane, chiese, complessi a destinazione pubblica o di pubblico interesse);
 - A2, aree di edifici emergenti per la qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già prevalentemente destinati alla residenza;
 - A3, aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sottoutilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola;
 - A5, aree libere ed insufficientemente edificate ed edifici che, in relazione alle esigenze d'uso, necessitano di ampliamenti particolari o eccedenti le addizioni ed integrazioni di cui all'articolo 6 punto 21;
- B) altre aree edificate in aggregati urbanizzati ulteriormente distinte in:
 - B1, aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico;
 - B2, aree edificate marginali costituenti l'espansione più recente;
- C) aree libere, intercluse o marginali, per edificazioni di completamento degli aggregati urbanizzati;
- D) aree per impianti produttivi, suddivise in:
 - D1, aree già edificate;
 - D2, aree libere, tra le quali sono ulteriormente individuate aree riservate per ampliamenti di aziende esistenti (D2a) e aree riservate per la rilocalizzazione di aziende già operanti sul territorio comunale (D2r);
- E) aree libere e edificate in territorio agricolo ;
- F) aree libere ed edificate per impianti di interesse generale sovracomunale e/o comprensoriale.
- G) aree per insediamenti direzionali;

Per ciascuna delle categorie di aree A, B, C, D, sono individuate le relative aree per servizi ("standards urbanistici"), indicandone le destinazioni specifiche.

Al fine di garantire, anche in prospettiva, la corretta utilizzazione dei suoli, di valorizzare i beni culturali ambientali, di salvaguardare il paesaggio da interventi distruttivi dei valori specifici che lo caratterizzano, di difendere il territorio da eventi di dissesto idrogeologico, il P.R.G.C. individua inoltre aree edificabili ed aree ad edificabilità limitata e controllata, come di seguito meglio specificato:

- aree inedificabili costituite da lotti interclusi e marginali alle aree urbanizzate, da riservare per eventuali futuri sviluppi degli abitati e dei relativi servizi o delle aree produttive e dei relativi servizi;
- aree inedificabili costituite dalle fasce di rispetto della viabilità, delle ferrovie, dei cimiteri, dei corsi d'acqua, degli impianti di depurazione e similari;
- aree inedificabili di salvaguardia dei "monumenti" isolati;
- aree a edificabilità limitata e disciplinata da specifiche norme tipologiche a salvaguardia dell'immagine paesaggistica delle emergenze edificate;
- aree che ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni, o incombenti e potenziali pericoli, comprendenti in particolare le aree di riassetto idrogeologico.
- Aree inedificabili di tipo ENC (vedasi anche Norme di Attuazione del PTP) atte a tutelare le caratteristiche ambientali e gli elementi identificativi del paesaggio.

Art. 8. Destinazioni d'uso

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Il Comune di San Giorgio Monferrato ai sensi dell'Ordinanza 3274/2003, risulta classificato nell'Allegato "A"- Classificazione sismica dei Comuni Italiani, e pertanto, ai sensi della DGR n.º64-11402 del 23.12.2003, dovrà procedere all'individuazione degli edifici strategici e le opere strutturali la cui funzione assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n.º1/DOP .

Il territorio comunale è interessato da due principali destinazioni d'uso: "urbana" ed "agricola".

Le aree "urbane" comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere A, B, C, D, G dell'art. 7 delle presenti norme, comprese le aree per la viabilità e i servizi.

Le aree "agricole" si estendono al rimanente territorio comunale.

Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti dal P.R.G.C. nelle aree urbane sono così individuate:

a) aree prevalentemente residenziali (edifici ed aree di tipo A, B, C), oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. case albergo e attrezzature ricettive e di ristoro;
2. Attività di commercio in aree ricadenti nell'addensamento commerciale A1 (così come individuato sulla tav. 3e1) secondo le superfici di vendita ammesse dalla tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui ai criteri allegati alle presenti norme, per il restante territorio attività di commercio con superfici di vendita fino a 150 mq; attività di artigianato e servizio;
3. uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali e similari;
4. le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
5. autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione mq. 50);
6. attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia, fino alla concorrenza massima complessiva di mq. 400 utili netti; si specifica che ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R. 28/99 il divieto di esercitare congiuntamente, nello stesso locale l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio previsto dall'art.26, comma 2 del D.lgs. 114/1998 non opera per la vendita di:

macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria il commercio e l'artigianato;

Materiale elettrico;

Ferramenta ed utensileria;

articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;

articoli da riscaldamento;

strumenti scientifici e di misura;

macchine per ufficio e relativi accessori;

auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;

La relativa autorizzazione di vendita al dettaglio non potrà superare i mq. 150 di vendita per ciascuno esercizio.

7. laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo, in particolare, ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di intensità superiore a 50 decibel e abbiano comunque carattere continuativo) fino alla concorrenza di una superficie

utile netta per la lavorazione di mq. 500 con un massimo complessivo di 1.000 mq., compresi locali di deposito, servizi ed eventuali uffici.

In dette aree prevalentemente residenziali è consentito inoltre il mantenimento delle destinazioni rurali già insediate a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti ed attività che determinano condizioni antgieniche ed insalubri (allevamenti di qualsivoglia tipo oltre l'uso strettamente familiare, stalle, concimai, ecc.).

Nelle aree di tipo A1, A2 e A3 non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni di cui ai punti 5, 7;

- b) aree produttive (edifici ed aree di tipo D e G), oltre alle destinazioni di carattere produttivo (artigianali ed industriali) sono ammesse:
 - 1. abitazioni, nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 150 mq. utili netti in complesso, ne' le superfici nette destinate ad attività produttiva o agli impianti ed attività di cui ai punti 2 e 3 seguenti;
 - 2. fabbricati con destinazione di residenza temporanea al servizio dell'attività produttiva (locali di rappresentanza e di accoglienza temporanea);
 - 3. impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
 - 4. attività di commercio al dettaglio fino alla superficie massima di 150 mq. Fabbricati da destinare ad attività direzionale con le caratteristiche specificate all'art. 9
- c) Aree a destinazione agricola ove sono ammessi:
 - 1. nuove edificazioni sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo;
 - 2. interventi su edifici esistenti sottoposti ai limiti di cui all'articolo successivo;

Art. 9 Tipi di intervento

Si intendono richiamati i contenuti della L.R. 28.05.2007 n.º13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (pubblicata sul B.U. n.º22 del 31.05.2007)"

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio

Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Si intendono richiamati i contenuti della l.r 28.05.2007 n.13 – Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici" (obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati.

Il Comune di San Giorgio Monferrato ai sensi dell'Ordinanza 3274/2003, risulta classificato nell'Allegato "A"- Classificazione sismica dei Comuni Italiani, e pertanto, ai sensi della DGR n.º64-11402 del 23.12.2003, dovrà procedere all'individuazione degli edifici strategici e le opere strutturali la cui funzione assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n.º1/DOP .

Come specifico riferimento alla L.R. 56/77 e all'art. 31 L. 457/78, le tipologie di intervento individuate dal P.R.G.C. per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia si articolano nel modo seguente;

A) **AREE ED EDIFICI DI TIPO A**, gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.

I progetti allegati alle domande di permesso di costruire e autorizzazione dovranno in ogni caso prevedere l'eliminazione degli elementi "superficiali" in contrasto con il tessuto del nucleo storico-ambientale e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.

Per queste aree il P.R.G.C. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1 : 1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori.

In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonché le prescrizioni particolari di cui all'art. 15, gli interventi praticabili sono definiti come segue:

1. **aree ed edifici di tipo A1**

Gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici e al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario con opere di restauro e risanamento conservativo.

Le semplici opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale globale ossia esteso all'intera zona A1.

Il volume complessivo e' quello esistente diminuito di eventuali aggiunte degradanti e incoerenti, mentre le destinazioni residenziali di progetto, o l'aumento delle stesse, ove già esistenti, sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera area A1 come delimitata nelle tavole di P.R.G.C. "Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande" alla scala 1:2.000. In tale ambito urbanistico esecutivo

potrà altresì essere prevista la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati da destinare a parcheggio, purché gli stessi risultino compatibili con i caratteri architettonici dell'intero complesso e si integrino organicamente nella sistemazione degli spazi esterni: e' pertanto prescritta la copertura a giardino pensile, tranne il caso in cui le caratteristiche dell'edificio non richiedano, per la loro salvaguardia, copertura di altro tipo.

2. aree ed edifici di tipo A2

Si potranno prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità nonché interventi di restauro e risanamento conservativo.

L'aumento della superficie utile abitabile non può eccedere il 20% di quella preesistente.

3. aree ed edifici di tipo A3

Oltre tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti, è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano computabili nel volume edificato come definito all'art. 6 delle presenti norme, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5 ml..

Sono inoltre consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche alla scala 1:1000 citate, interventi di ristrutturazione e interventi di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale.

Gli interventi di ristrutturazione che riguardino edifici con piani abitati situati sotto il livello stradale potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra + o - 1ml.) : le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 ml.; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche agli edifici passibili di demolizione e ricostruzione.

Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7, lettera a) art. 8 precedente o il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

4. aree ed edifici di tipo A5

Oltre a tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti sono ammessi interventi di completamento e ampliamento secondo le specifiche indicazioni piano-volumetriche delle tavole 4 alla scala 1:1.000 (inviluppi obbligatori).

Deroghe, nelle aree di tipo A2, A3 e A5

- Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di **bassi fabbricati destinati a rimessa** per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.
- Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml.

B) **AREE ED EDIFICI DI TIPO B**, gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.C., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio, in base ai caratteri del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue:

1. **aree ed edifici di tipo B1**, costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo alle aree di tipo A, sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - ristrutturazione edilizia ed urbanistica che potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq.
L'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente non può in ogni caso superare quella degli edifici circostanti.
 - ristrutturazione urbanistica, subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, con una densità fondiaria massima fissata in 1,8 mc/mq e l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, stabilita in ml. 7,50 e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti di tipo A.
Nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento della capacità insediativa preesistente dovranno essere individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi e il verde privato e per i servizi pubblici funzionali ad eventuali insediamenti commerciali e produttivi, aree da destinare ad uso pubblico a copertura del fabbisogno aggiuntivo e comunque almeno 100 mq..
2. **aree ed edifici di tipo B2**, sono consentiti interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente. Detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 75 mq. ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,3 mc/mq; 35 mq sono comunque consentiti.
L'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, ne' comunque, i ml 7,5.

Deroghe

- Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di **bassi fabbricati destinati a rimessa** per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.
- Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml.
- Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di **scuderie a carattere amatoriale** (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50.
- E' ammessa la realizzazione di **porticati coperti** annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale.

C) **AREE RESIDENZIALI LIBERE DI TIPO C** di completamento

1. **aree a semplice permesso di costruire**, sono ammessi interventi con indice di fabbricabilità fondiaria variabile L'altezza massima è fissata in ml. 7,50 e comunque, rispetto agli edifici circostanti, l'altezza misurata alla gronda non potra' superare quella degli edifici di tipo A, mentre potrà superare di non oltre 1 ml quella degli edifici di tipo B.

In particolare per il lotto n. 22 (tav.3e 1:2.000) in diretto rapporto visivo con il centro storico si rimanda alle specifiche indicazioni relative all'ambito 5.2 di via S. Lorenzo e via XXIV Maggio in S. Giorgio M.

Il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

Aree normative	Superficie Territoriale mq.	Superficie Fondiaria libera mq.	Densità massima consentita mc/mq
Confermate			
28	1900	1400	0.736/1.00
30	550	550	1.00/1.00
31	580	580	1.00/1.00
39	800	800	1.00/1.00
Di nuovo inserimento			
5	600	600	1.00/1.00
6	600	600	1.00/1.00
15	800	800	1.00/1.00
20	1.100	550	0.50/1.00
24	800	800	1.00/1.00
26	1.000	1.000	1.00/1.00
32	1.000	1.000	1.00/1.00
33	800	800	1.00/1.00
36	700	700	1.00/1.00
44	1.00	1.000	1.00/1.00
45	800	800	1.00/1.00
51	700	700	1.00/1.00
53	800	800	1.00/1.00
65	850	850	1.00/1.00
66	1.000	600	0.60/1.00

N.B. In caso di discordanza tra la superficie fondiaria indicata sulla tabella delle aree a semplice permesso di costruire e la superficie fondiaria del lotto effettivamente misurata sul posto, sarà quest'ultima a prevalere.

2. **aree a strumento urbanistico esecutivo**, il P.R.G.I. delimita all'interno delle aree di tipo C ambiti di intervento per ciascuno dei quali sono specificati, nelle apposite schede indicate al presente articolo, destinazioni d'uso e parametri edilizi ed urbanistici.
Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

Aree normative	Superficie Territoriale mq.	Superficie Fondiaria libera mq.	Densità massima consentita mc/mq
1	17.000	4.900	0.288/1.00
67	18.000	4.000 (5.000 edificati)	1.00/1.00
82	7.000	7.000	1.00/1.00

3. **aree ad autorizzazione convenzionata**

Per i lotti contrassegnati da apposito simbolo grafico è prescritta la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale carico dei richiedenti. Nel caso in cui tali opere attengano più lotti edificabili l'onere dovrà essere ripartito in proporzione alla volumetria che compete a ciascuno di questi. La realizzazione delle opere dovrà essere regolata da apposita convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, ai sensi del comma 5, art. 49 L.R. 56/77 e s.m., da approvare contestualmente al rilascio del Permesso di costruire, che dovrà precisarne caratteristiche tipologiche e tecnico-dimensionali, anche in rapporto ad eventuali futuri sviluppi della zona interessata e stabilire tempi e modalità di attuazione. Tali opere potranno anche essere realizzate dal Comune a sua insindacabile scelta e quando esse attengano più lotti edificabili utilizzabili in tempi diversi, ma gli oneri relativi dovranno comunque gravare integralmente sui privati interessati.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

Nel presente Piano le aree ad autorizzazione convenzionata risultano essere le aree contrassegnate sulle carte di piano da numero d'ordine cerchiato per le quali si indica l'oggetto della convenzione:

Aree normative	Superficie Territoriale mq.	Superficie Fondiaria libera mq.	Densità massima consentita mc/mq
27	5.200	2.080	0.40/1.00
79	1.600	800	0.50/1.00
27a	5.000	2.000	0.40/1.00

N.B. In caso di discordanza tra la superficie fondiaria indicata sulla tabella delle aree a semplice permesso di costruire e la superficie fondiaria del lotto effettivamente misurata sul posto, sarà quest'ultima a prevalere.

Schede di convenzione: di seguito vengono esplicite le motivazioni che hanno portato ad individuare le necessità di convenzione

- 27** Deve essere realizzata, a carico dei proponenti, la strada di collegamento con le aree poste a nord (strada Campiona).
A carico dei proponenti sono anche tutte le opere di urbanizzazioni necessarie a rendere edificabile l'intero lotto.
- 27a** Deve essere realizzata, a carico dei proponenti, la strada di collegamento prevista dalle carte di Piano di collegamento con il PEC 5.2 e la viabilità interna denominata strada Campiona.
A carico dei proponenti sono anche tutte le opere di urbanizzazioni necessarie a rendere edificabile l'intero lotto.
- 79** Deve essere realizzata a carico dei proponenti la strada di collegamento del PEC 5.1 con la viabilità interna denominata strada Campiona.
A carico dei proponenti sono anche tutte le opere di urbanizzazioni necessarie a rendere edificabile l'intero lotto.

Per le nuove edificazioni dovrà essere previsto un arretramento dal ciglio stradale di m. 3,00 al fine di consentire la sosta degli autoveicoli da adibire ad area per parcheggio privato ad uso pubblico.

Deroghe

- E' ammessa la realizzazione di **porticati coperti** annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale.

D) **AREE ED EDIFICI DI TIPO D**, in relazione alle diverse situazioni presenti nelle diverse aree individuate dal P.R.G.C. i tipi di intervento sono stati articolati come segue:

1. **aree ed edifici di tipo D1**, sono consentiti interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento.Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento potranno dar luogo ad un rapporto massimo di copertura pari al 50% dell'area fondiaria di pertinenza.
L'altezza massima e' stabilita in 8 ml., fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.
2. **aree libere di tipo D2**, sono consentiti interventi di:
 - ampliamento, completamento, nuovo impianto con rapporto di copertura massimo pari al 50% e superficie londa di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza
L'altezza massima e' stabilita in 8 ml., fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

Nelle aree riservate all'ampliamento di attività esistenti la verifica dei precedenti parametri di copertura ed utilizzazione e' effettuata sull'area complessiva di pertinenza dell'azienda (area libera D2a e area edificata D1).

Il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

Il reperimento delle aree a servizio degli impianti produttivi dovrà essere tassativamente previsto nella misura stabilita dal combinato disposto dell'art.21.2 e dall'art.26 della L.R. 56/77 e s.m.

E) AREE ED EDIFICI DI TIPO E

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

1. Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, i permessi 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. e i.;
- c) 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.).

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà prevedere:

- a) l'inserimento dell'edificio in coerenza con la morfologia del terreno;
- b) la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora;

c) la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi, di cui al successivo punto 1a), sia di servizio, di cui al punto 1b), è subordinato alla sottoscrizione, e alla successiva consegna in Comune, di un atto d'impegno da parte dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
- b) l'indicazione delle 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).

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

1a) 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 i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola.

Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche tipologiche del territorio comunale e nello specifico:

- La tipologia edilizia dovrà prevedere due piani fuori terra, al fine di contenere l'uso del suolo.
- Le coperture dovranno essere preferibilmente a due falde simmetriche o asimmetriche (nel caso del prolungamento sul retro); la tipologia a falda unica può essere utilizzata eventualmente per i corpi pertinenziali. Sono consentite eccezionalmente coperture piane realizzate con la tecnica dei tetti verdi per consentire il contenimento di consumi energetici e/o dell'impatto ambientale degli edifici

- Le orditure primarie e secondarie delle coperture dovranno essere realizzate preferibilmente in legno con le geometrie e le tecniche tipiche della tradizione architettonica rurale; i manti di copertura dovranno essere di coppi in cotto, disposti in file parallele accostate su listellatura in legno o eventuale lastra sottocoppo purché non a vista.
 - Per le coperture non è consentito l'utilizzo di strutture in cemento armato a vista tanto all'interno quanto all'esterno dell'edificio; sono altresì vietati i manti costituiti da materiali poliuretanici, plastici o cementizi.
 - Le facciate devono avere una composizione ordinata delle bucature secondo le forme e disposizioni tipiche della architettura tradizionale; è prescritto l'allineamento delle aperture di finestre e porte finestre fra i vari piani dell'edificio.
 - Le finestre dovranno avere i rapporti dimensionali della tipica apertura piemontese ovvero con altezza pari a 1,5 volte la larghezza; non sono consentite aperture della tipologia "a nastro" mentre possono essere realizzate eccezionalmente vetrate più ampie purché coerenti con il disegno complessivo di facciata.
 - Gli aggetti (balconi, ballatoi, cornicioni, ecc.) dovranno essere realizzati a condizione che non pregiudichino la composizione di facciata e che si integrino con la stessa, oltretutto siano realizzati secondo i rapporti dimensionali caratteristici delle tipologie rurali.
 - Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.
 - La distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in 10 ml nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati.
 - 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.
- E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione.
- E' ammessa la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, che non potrà mai essere inferiore a metri 5 dai fabbricati, e delle fasce di rispetto.

1b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc.

Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi. La richiesta di edificare dovrà essere, tuttavia, giustificata 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 ml dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di ml 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 ml da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche estetiche tipiche delle aree rurali:

- L'altezza massima dovrà essere contenuta in ml 4,00, mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma non si potrà comunque superare un'altezza all'imposta della struttura del tetto di ml 6,00. Le altezze delle costruzioni speciali come ciminiere, silos, serbatoi, torri di decantazione, ecc..., dovranno essere contenute nei limiti tecnici strettamente indispensabili privilegiando soluzioni che non interferiscano con il paesaggio.
- Sono contemplate tecniche costruttive e uso di materiali diversi da quelli tradizionali a condizione che siano esternamente mitigati con sistemi idonei e coerenti con la tradizione architettonica rurale.
- Le coperture dovranno essere realizzate a due falde inclinate con pendenze non inferiori a 15° e gli elementi strutturali (travi di coronamento e capriate), quando non realizzate con materiali e tecniche tradizionali, devono essere visivamente contenuti all'interno dell'edificio.
- I manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in cotto e laterizio (coppi e tegole), lastre di rame o lamiere grecate verniciate; sono esclusi i materiali cementizi, plastici o simili.
- Il colore della suddetta copertura dovrà risultare neutra e comunque affine ai colori dei manti tradizionali.
- Le bucature previste in progetto dovranno presentare rapporto armonico tra la base e l'altezza e dovranno essere opportunamente distanziate. E' esclusa la realizzazione di finestre a nastro.
- Gli aggetti, le tettoie ed i volumi pertinenziali aggiunti al capannone agricolo dovranno avere la copertura come prosecuzione della falda del tetto del fabbricato principale o eventualmente con quota di imposta inferiore alla falda principale; in tal caso la pendenze del tetto del corpo aggiunto dovranno essere uniformate con quelle del fabbricato principale.
- Gli spazi esterni pertinenziali all'edificio con funzioni produttive agricole dovranno essere realizzati con materiali permeabili per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.
- Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in c.l.s. e asfalti.
- Le aree a verde privato devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone di tipo misto (piccolo, medio ed alto fusto) sistematiche in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica, di regolazione del microclima locale e/o di contenimento di scarpate e pendii.
- Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.

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

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

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà prevedere:

- d) l'inserimento dell'edificio in coerenza con la morfologia del terreno;
- e) la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora;
- f) la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché

a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

2. **Interventi su edifici esistenti**

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà 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 agritouristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; in proposito si precisa che la destinazione agritouristica 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. n. 38 del 23.3.1995 "Disciplina dell'agriturismo", che regolamentano tale attività.
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.).

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 è 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 è consentito solo qualora ricorrono 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. 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 :

- a) **opere interne**
- b) **manutenzione ordinaria e straordinaria**
- c) **restauro e risanamento conservativo**
- d) **ristrutturazione edilizia**
- e) **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 in area a rischio dovrà essere contestualmente demolito.
- f) **recupero volumi non residenziali esistenti**, a condizione che vengano mantenute le caratteristiche tipologiche preminenti e gli elementi architettonici emergenti delle facciate esterne;
- g) **recupero a fini abitativi dei sottotetti** disciplinati dalla L.r. 6 agosto 1988, n. 21
- h) **sopraelevazione**: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di ml 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di ml 2,70.
- i) **ampliamento**: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. e i., 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 è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 30 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

h) **piscine**: è ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio della residenza o dell'attività agritouristica, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

Deroghe

a) Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di **bassi fabbricati destinati a rimessa** per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.

b) Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di **scuderie a carattere amatoriale** (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50.

c) E' ammessa la realizzazione di **porticati coperti** annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale.

d) E' sempre consentita l'edificazione di un basso fabbricato per l'esclusivo utilizzo a **ricovero attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli** (casotti), anche da parte di proprietari di fondi non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, a condizione che il fondo stesso abbia una superficie non inferiore a mq 2000 e sia coltivato con destinazione a vigneto, orto, frutteto, ecc.

Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superfici coperta non superiore a mq 20,00;
- altezza di gronda non superiore a ml 2,00;
- sporto di gronda non superiore a ml 0,50;
- muratura di tamponamento in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica;
- un'unica apertura di accesso, avente dimensioni massime di ml 2,20 x 2,20, con serramento ad anta unica o doppia, finitura il legno massello;
- una o due aperture a finestrotto con dimensioni massime di ml 0,50 x 0,50.
- E' tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero, così come l'allacciamento ai servizi pubblici.

Il rilascio del permesso di costruire sarà a titolo gratuito e subordinato alla presentazione di un atto di impegno al mantenimento della destinazione ad uso agricola e a non allacciare l'edificio ai pubblici servizi.

f) E' ammessa la realizzazione di **depositi bombole G.P.L.** per attività di servizio locale a condizione che:

- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura;
- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;
- vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

g) E' ammessa la realizzazione di **impianti tecnologici** di modesta entità quali centrali telefoniche, le **cabine di trasformazione** dell'energia elettrica, gli impianti connessi alle **reti di distribuzione** dei servizi tecnologici e gli **impianti di depurazione** a condizione che:

- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura;
- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;
- vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare gli elementi morfologici e architettonici tipici del territorio comunale e, nello specifico delle aree rurali. Per quanto attiene alle finiture esterne, alla scelta dei materiali e alle caratteristiche estetiche si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.

F) AREE LIBERE E/O EDIFICATE PER SERVIZI (standards urbanistici): gli interventi sono rivolti all'adeguamento e alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezzature previste dal P.R.G.C., anche, ove necessario, in deroga alle presenti norme, salvo per quanto attiene le disposizioni particolari di cui agli articoli 14 e 15 seguenti. I progetti di intervento dovranno essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un piano tecnico (P.T.O.P.). Eventuali nuovi edifici previsti non potranno avere più di due piani fuori terra; l'altezza misurata in corrispondenza del fronte più alto non potrà superare i ml. 7,50.

H) AREE A DESTINAZIONE DIREZIONALE DI INTERESSE LOCALE

Aree libere per attività di tipo direzionale e relativi accessori, relativi alla pubblica amministrazione ed al settore privato, localizzate nell'ambito di tutte le aree edificate, da attuarsi mediante intervento diretto, con atto di obbligo di urbanizzazione primaria.

Area n.º27b

Indici e parametri:

Superficie fondiaria libera	4.500 mq.
Indice di utilizzazione fondiaria	0,40 mq/mq.
Rapporto di copertura	40%
H. max	6 mt.
Parcheggi di pertinenza del lotto	1mq/10 mc.

Parcheggi pubblici	1mq. ogni 2 mq. S.edificabile
Dotazione di verde	10% Sf.
Tipologie edilizie	nuove costruzioni ed ampliamenti: case isolate con tetto a due falde nelle forme tradizionali, con manto in coppi alla piemontese e finiture esterne conformi alle prescrizioni dell'art. 15 delle presenti norme di attuazione;

Per l'area 27b sottoposta a convenzione si prescrive a carico dei proponenti la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni necessarie a rendere edificabile l'intero lotto. Ed inoltre l'ampliamento della strada Campiona e la cessione dei parcheggi pubblici al Comune.

Le addizioni ed integrazioni ammissibili nell'ambito di progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e tutti gli ampliamenti percentuali, indipendentemente dal tipo di edificio interessato e dal tipo di intervento praticato, possono essere realizzati una sola volta. Limitatamente agli ampliamenti percentuali, nei casi in cui il progetto non prevede l'utilizzazione integrale delle possibilità edificatorie consentite, tali ampliamenti potranno essere realizzati in più riprese, ma fino alla concorrenza massima delle quantità di volume o di superficie calcolate applicando le percentuali stabilite dal presente articolo ai volumi edificati o alle superfici esistenti prima di ogni intervento.

In tutte le aree normative precedentemente elencate è ammesso l'installazione di idoneo campo solare per la produzione dell'acqua sanitaria e l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

A tal riguardo si precisa quanto segue:

i pannelli solari e/o fotovoltaici dovranno essere posizionati appoggiati o integrati alla copertura, quindi seguendone la pendenza, e non ancorati a strutture che li tengano sopraelevati. Ogni altra ipotesi di posa, ad effetto meno impattante, potrà essere consentita previa valutazione della commissione edilizia che dovrà esprimere parere in merito al suo impatto paesaggistico ed estetico.

AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il P.R.G.C. delimita, nelle tavole di progetto 2 e 3 ambiti all'interno dei quali il piano regolatore si attua previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto secondo le indicazioni specifiche definite nelle seguenti schede di intervento:

- 1) ambito n. 5.1 di Via IV Novembre in S. Giorgio, finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale con area territoriale di complessivi circa 18.000 mq., attraverso strumento esecutivo convenzionato (P.E.C.) :

Note di specificazione:

volume edificando consentito:	mc. 9.000 circa;
altezza massima dei fabbricati in progetto:	ml. 6.00;
destinazione d'uso dei fabbricati:	residenziale;
tipologia:	nuove costruzioni ed ampliamenti: case isolate con tetto a due falde nelle forme tradizionali, con manto in coppi alla piemontese e finiture esterne conformi alle prescrizioni dell'art. 15 delle presenti norme di attuazione;
dotazione delle opere di urbanizzazione primaria:	il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, necessarie a dotare l'intero ambito delle infrastrutture di strade, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica, aventi caratteristiche tecniche idonee sulla base dei capitolati delle opere pubbliche; le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati;
inserimento paesaggistico ambientale:	il piano dovrà prevedere il progetto delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati e delle aree pubbliche, compresa la realizzazione di una cortina alberata secondo indicazione grafica. Per le sistemazioni a verde andranno utilizzate specie arboree ed arbustive locali, mentre i parcheggi potranno essere ricavati mediante l'arretramento della recinzione di proprietà. Per la realizzazione dei nuovi fabbricati non saranno ammessi movimenti di terra per scavo e riporto superiori a più o meno ml.1, con esclusione della formazione di muri di sostegno.
viabilità:	Dovrà essere realizzata nuova viabilità di attraversamento dell'area e successivo collegamento con la viabilità di nuova previsione sui lotti confinanti come individuato sulle tavole di Piano.
Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.22 Delle presenti N.T.A.	
2) ambito n. 5.2 di Via San Lorenzo- Via XXIV Maggio in S. Giorgio di complessivi 17.000 mq., finalizzato alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica di nucleo ex-agricolo ora residenziale con previsione di completamento mediante realizzazione di nuovi insediamenti.	

volume edificando
da ripartire sulle
arie di tipo "C": mc. 4.900

altezza massima:	ml. 6.00
destinazione d'uso:	residenziale
tipologia	
nuove costruzioni	
ed ampliamenti:	case a cortina continua o isolate con tetto a due falde nelle forme tradizionali, con manto in coppi alla piemontese e finiture esterne conformi alle prescrizioni dell'art. 15 delle presenti norme di attuazione;
distanza	
dalla strada:	secondo indicazioni grafiche della tavola in scala 1:2.000;
dotazione	
delle opere	
di urbanizzazione	
primaria:	il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, necessarie a dotare l'intero ambito delle infrastrutture di strade, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica, aventi caratteristiche tecniche idonee sulla base dei capitolati delle opere pubbliche; le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati;
inserimento	
paesaggistico	
ambientale:	il piano dovrà prevedere il progetto delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati e delle aree pubbliche, compresa la realizzazione di una cortina alberata secondo indicazione grafica. Per le sistemazioni a verde andranno utilizzate specie arboree ed arbustive locali, mentre i parcheggi potranno essere ricavati mediante l'arretramento della recinzione di proprietà. Per la realizzazione dei nuovi fabbricati non saranno ammessi movimenti di terra per scavo e riporto superiori a più o meno ml.1, con esclusione della formazione di muri di sostegno.
area	
per servizi pubblici	
finalizzati	
alla residenza	
destinata a verde:	dovrà essere in posizione centrale rispetto ai nuovi insediamenti; complessivamente le aree per servizi (verde parcheggi) dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 1.500.
Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art. 22 delle presenti N.T.A.	
3)	ambito n.5.3 di Via Sanlorenzo in S. Giorgio M. finalizzato al recupero ai fini residenziali/direzionali di area attualmente destinata ad attività produttiva, da realizzarsi attraverso piano convenzionato previa demolizione dei volumi destinati ad attività produttiva e rimozione di eventuali strutture inquinanti.

Superficie territoriale:	mq. 10.500
Superficie fondiaria a destinazione residenziale:	mq. 7.000
Superficie fondiaria A destinazione direzionale:	mq. 3.000
Densità massima consentita residenziale:	1.00/1.00
Rapporto di copertura per l'area direzionale:	40%
Volume edificando da ripartire sulle aree di tipo "C":	mc. 7.000
altezza massima dei fabbricati (sia residenziali che direzionali):	ml. 6.00
destinazione d'uso: tipologia nuove costruzioni:	residenziale/direzionale
dotazione delle opere di urbanizzazione primaria:	case a cortina continua o isolate con tetto a due falde nelle forme tradizionali, con manto in coppi alla piemontese e finiture esterne conformi alle prescrizioni dell'art. 15 delle presenti norme di attuazione;
inserimento paesaggistico ambientale:	il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, necessarie a dotare l'intero ambito delle infrastrutture di strade, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica, aventi caratteristiche tecniche idonee sulla base dei capitolati delle opere pubbliche; le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati;
area	il piano dovrà prevedere il progetto delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati e delle aree pubbliche, Per le sistemazioni a verde andranno utilizzate specie arboree ed arbustive locali, mentre i parcheggi potranno essere ricavati mediante l'arretramento della recinzione di proprietà. Per la realizzazione dei nuovi fabbricati non saranno ammessi movimenti di terra per scavo e riporto superiori a più o meno ml.1, con esclusione della formazione di muri di sostegno.

per servizi pubblici
finalizzati
alla residenza
destinata a verde:

complessivamente le aree per servizi
(verde parcheggi) dovranno avere
una superficie non inferiore a
mq.1.500.

Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.22 delle presenti N.T.A.

- 4) ambito n.5.4 di via Pasiglano (FRAMEC) in San Giorgio M. finalizzato al riordino e all'ampliamento di un insediamento produttivo esistente, di complessivi mq. 41.000 circa / a piano esecutivo convenzionato:

- superficie fondiaria/mq. 35.000
- superficie coperta/50% in complesso
- superficie utile netta usabile/20.000 mq. in complesso
- aree per servizi/mq. 6.000
- altezza massima/ml. 8 (ampliamento)

Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e dall'art.22 delle presenti N.T.A.

Negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo di cui alle precedenti schede ed in quelli da delimitare in attuazione del P.R.G.C., i tracciati stradali esistenti e previsti, esclusivamente funzionali alla distribuzione interna agli ambiti medesimi, nonché l'eventuale localizzazione delle previste aree per servizi pubblici hanno valore orientativo.

Pertanto, in sede di formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi tanto i tracciati stradali suddetti, quanto la localizzazione e la forma delle aree per servizi potranno essere modificati in funzione di una più organica utilizzazione dell'ambito interessato senza che ciò si configuri come variante.

Per gli edifici esistenti nei suddetti ambiti, fino all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- a) edifici destinati alla residenza: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna con esclusione di addizioni ed ampliamenti;
- b) edifici destinati alle attività produttive artigianali ed industriali: idem come sopra ma con possibilità di modesti ampliamenti fino alla concorrenza massima di 100 mq. utilizzabili (per spazi di lavorazione e per uffici) purché strettamente connessi con la funzionalità degli impianti medesimi

Non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13m, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute, che sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art.143, comma 9 del Codice stesso.

Art. 10 Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree ad edificabilità limitata e controllata.

Gli interventi ammissibili e l'utilizzazione delle aree inedificabili di cui ai punti 1, 2, 3, penultimo comma art. 7 delle presenti norme, sono disciplinate nel modo seguente:

- 1) **aree a verde privato inedificabile libere** possono essere utilizzate per la conservazione dello stato di natura e per le coltivazioni agricole; è ammessa la realizzazione di aree a verde privato o consortile, nonché la formazione di parcheggi privati in aggiunta alle quantità minime prescritte; sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento di costruzione ;
- 2) **aree per fasce e zone di rispetto**, in relazione alla tipologia del vincolo e alla destinazione d'uso dell'area e degli edifici interessati, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
 - **fasce di rispetto stradale**, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione e il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; può essere inoltre consentita a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, la cui localizzazione deve essere autorizzata dall'Ente gestore della strada sulla quale prospetta l'impianto stesso. Per quanto riguarda le preesistenze ove si tratti di aree ed edifici di tipo D1, E, per la parte ricompresa in dette fasce, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro e il risanamento conservativo, con esclusione di ogni ampliamento; Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale; in quanto inedificabili ai sensi dell'art.16 comma 1 lettera b) del DL 30.04.1992 n.285 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art.26 comma2) del DPR 16.12.1992 n.495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada)
 - **fasce di rispetto delle strade panoramiche e di fruizione del paesaggio**, sono stabilite in ml.100 entro i quali nuove costruzioni ammesse in zone agricole non dovranno superare nel loro punto più elevato(colmi delle coperture) la quota del piano stradale e dovranno avere manto di copertura in laterizio. Nuove costruzioni in zone residenziali sono ammesse ad un solo piano fuori terra, con altezza massima di ml. 4.50, con tipologia a cortina continua, tetto a due falde nelle forme tradizionali, manto di copertura in coppi alla piemontese e murature esterne intonacate e tinteggiate. In tali ambiti non sono consentiti movimenti di terra, né la formazione di recinzioni e muri di sostegno che realizzino quinte visive. Per la recinzione delle proprietà sarà consentita la semplice rete metallica su pali e la formazione di siepe sempreverde o a foglia caduca.
 - **fasce di rispetto delle ferrovie**, fermi restando i divieti di cui al D.P.R. 735/80 sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio di cui alla lettera a) precedente, escluse le modifiche delle destinazioni d'uso esistenti che prevedano inserimento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o di residenze;
 - **fasce di rispetto dei corsi d'acqua**, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione a verde, parcheggi pubblici, attrezzature

sportive connesse con gli specchi d'acqua; per gli edifici preesistenti con destinazioni d'uso in atto sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale;

- **zone di rispetto dei cimiteri**, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo con esclusione di ogni aumento volumetrico degli edifici esistenti; è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati;
 - **fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari**, nella misura stabilita dal successivo art. 11 delle presenti norme, è fatto esplicito riferimento a "Criteri e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (S.O.G.U.) n. 48, 21/2/77), oltre la conservazione dello stato di natura e' ammessa la coltivazione industriale del legno;
- 3) **aree di salvaguardia dei "monumenti"** sono ammessi interventi per la conservazione dello stato di natura e delle colture; per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di limitata ristrutturazione interna, nonché i restauro e risanamento conservativo, con esclusione di aumenti volumetrici; è fatta eccezione per i solo edifici destinati alla residenza rurale per i quali è consentito, per una sola volta, ampliare la superficie utile netta residenziale limitatamente al recupero delle parti rustiche esistenti; sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento di nuova costruzione, ivi comprese le recinzioni in muratura o in prefabbricato di cemento o che possano comunque formare "quinte" consistenti. A garanzia che gli interventi ammessi siano compatibili con la salvaguardia del contesto ambientale del "monumento", il rilascio delle relative autorizzazioni o concessioni è subordinato a parere positivo della commissione regionale di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77.

Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle norme specifiche di cui agli articoli 14 e 15 delle presenti norme, l'altezza massima misurata alla gronda per i nuovi edifici e le parti di fabbrica aggiunte non dovrà superare i 6 ml.;

- i progetti relativi agli interventi di nuova edificazione ed infrastrutturazione, ivi comprese le strade al servizio dell'agricoltura, debbono essere corredati di elaborati di analisi e fattibilità conformi al D.M. 21 gennaio 1981, redatti da esperti con specifica competenza quali: laureati in geologia e ingegneria; tali elaborati dovranno comprendere il rilievo geologico-geomorfologico alle scale 1 : 1.000 o 1 : 500 con particolare riferimento alla definizione delle caratteristiche litologiche e di giacitura delle formazioni affioranti, alla valutazione quantitativa e qualitativa delle coperture di materiali incoerenti, sia nelle aree di pianura che nei pendii, alla individuazione dei caratteri idrogeologici e litostatici da perseguire, se ritenuto indispensabile dall'esperto estensore, anche mediante indagini geofisiche o sondaggi penetrometrici diretti, e dovranno essere estesi anche alle aree immediatamente adiacenti a quelle interessate dall'intervento;

Per le aree di nuova edificazione si dovranno considerare le analisi geologiche indicate all'art. 22 in calce alle presenti norme.

- 4) **Arearie inedificabili di tipo ENC** (vedasi anche Norme di attuazione del PTP) atte a tutelare le caratteristiche ambientali e gli elementi identificativi del paesaggio. In tali aree è consentita l'attività agricola e il recupero dei fabbricati esistenti di tipo E, con le modalità descritte per tali fabbricati, ivi compresi nuove autorimesse, porticati e piscine come previsto all'art.9 delle presenti Norme.

5) Aree boscate

Sono individuate sulle tavole n.º2, 3e1, 3e2 rispettivamente alle scale 1:5.000 e 1:2.000. le aree per le quale vige la necessità di valorizzazione, conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art.21.1 del PTP. Secondo le indicazioni dell'art.19 comma 2 della L.r. 4/82009.

6) Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.º42

Riguardano le zone boscate e le zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici. Dette aree sono evidenziate nelle tavole n.º2 3e1, 3e2 rispettivamente alle scale 1:5.000 e 1:2.000. Nelle zone boscate gli interventi sono normati dall'art.142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.º42 mentre nelle aree di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici gli interventi sono normati dall'art.142 come 1 lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.º42.

7) Colture specializzate vigneti DOC e DOCG

Le aree destinate a coltivazione della vite, quando questa sia produttrice di uve classificate DOC e DOCG dovranno essere mantenute all'attività agricola secondo le prescrizioni dell'art.25 della L.R. 56/77 in attuazione all'art.11 del PTR; la nuova edificazione, per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto di effettiva coltura specializzata

8) Usi Civici sono individuate all'interno della cartografia di Piano le aree destinate ad Usi Civici soggette ai disposti della L.R. 29 del 2.12.2009**Art. 11 Strade e relative fasce di rispetto, distanze da osservare e caratteristiche dimensionali; altre fasce e zone di rispetto.**

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti possono essere modificate, in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò si configuri come variante di piano regolatore.

Lungo le strade statali, provinciali e comunali, aventi funzioni di collegamento tra i centri abitati, gli accessi e le derivazioni possono essere realizzate solo dove espressamente indicato.

Gli interventi ammissibili, che debbono in ogni caso rispettare tutte le disposizioni vigenti poste a tutela delle strade e della circolazione, sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. 10.

Le planimetrie di P.R.G.C. riportano le principali strade veicolari extraurbane e relative fasce di rispetto conformi al D.L. 30.04.1992 n.285 integrato e corretto dal D.Lgs. 10.9.1993 n.º360 (Nuovo Codice della Strada) e D.P.R. 16.12.1992 n. 495, integrato e corretto con D.P.R. 26.4.1993 n.º147 che stabiliscono le seguenti distanze da osservare fuori dai centri abitati, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti

- strade di tipo A ml. 60,00
(autostrade)
 - strade di tipo B ml. 40,00
(strade extraurbane principali)
 - strade di tipo C)..... ml. 30,00
(strade extraurbane secondarie)
 - strade di tipo F ml. 20,00
(strade urbane o extraurbane)
- Strade vicinali ml. 10,00

Il territorio comunale e' interessato soltanto da strade di tipo C e F; tutte le strade veicolari extraurbane anche se non espressamente individuate nelle tavole grafiche ai fini delle distanze minime da osservare, sono da considerare di tipo "F".

Per le strade pubbliche a servizio esclusivo dell'attività agricola le distanze da osservare sono di 6 ml.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite dal DM 5.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"

Distanze minime dai cigli stradali:

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 nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni, risultano fissate in:

- 3 metri per le strade di tipo C ed F.

All'interno dei centri abitati: 1 metro.

Il P.R.G.C. individua inoltre le strade panoramiche e di fruizione del paesaggio per le quali viene stabilita una fascia di rispetto di 100 ml. entro la quale, eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno rispettare le prescrizioni esecutive contenute all'art. 10, punto 2, lettera b) delle presenti norme.

In conformità a quanto stabilito dagli artt. 27 e 29 L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua inoltre, stabilendone in normativa e/o graficamente le dimensioni, le seguenti fasce e zone di rispetto:

- fasce di rispetto delle ferrovie, sono stabilite in ml. 30 come prescritto dall'art. 49 D.P.R. 753/80, fatte salve distanze minori per le aree di tipo B, C e D, da applicare secondo l'art. 60 D.P.R. citato;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono individuate nelle tavole grafiche le fasce dei corsi d'acqua principali, fissate in ml. 100 misurati dalla sponda; sono fissate in normativa le fasce dei corsi d'acqua minori (rii) in misura pari a metri dodici da misurare dall'asse;
Fasce rispetto rii minori:
 - I corsi d'acqua pubblici (torrente Gattola) dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904 nella quale dovranno essere osservati i divieti dell'art. 96 dello stesso R.D.;
 - per il rio Viale è prevista una fascia di rispetto di 15 m;
 - per tutti i restanti tratti del reticolo idrografico, anche non cartografati, occorrerà in ogni caso mantenere una fascia di rispetto non edificabile avente un'ampiezza non inferiore a 10 m per i corsi d'acqua naturali e a 5 m per i corsi d'acqua artificiali.
- zone di rispetto dei cimiteri sono individuate nelle tavole grafiche con profondità variabile da un minimo di ml. 75 ad un massimo di ml. 150;
- fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari, sono stabilite in normativa nelle misure seguenti:
per impianti di depurazione e per altri impianti di trattamento quali fosse settiche tipo IMHOFF = ml.100.

Per impianti già realizzati, per i quali le suddette dimensioni minime non possono essere rispettate, dovranno essere adottati accorgimenti sostitutivi quali barriere verdi, pannelli di sbarramento, o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Nuovi impianti di trattamento non potranno in alcun caso essere realizzati a distanza da abitazioni esistenti inferiore a quelle sopra indicate.

Gli interventi ammissibili in dette fasce e zone sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. 10.

Art. 11bis RECINZIONI

Le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto all'interno degli abitati, nelle forme e modi tradizionali; per la recinzione delle proprietà e' da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con formazione di siepe sempreverde (es. lauro, lauro ceraso, agrifoglio ecc.) o a foglia caduca (es. biancospino, pirus, carpino ecc.); eventuali recinzioni a giorno in profilati di ferro saranno di disegno semplice e avranno zoccolatura di altezza non superiore a 50 cm.; in tutto il territorio comunale e' vietato realizzare recinzioni in manufatti di cemento e similari;

Le recinzioni in area agricola in realizzabili con d.i.a. dovranno essere realizzate nel rispetto della tradizione locale e nell'osservanza delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 modificato dal Decreto Legislativo 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili senza bauletto in cls.) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree 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 delle acque in caso di piena.

Art. 12 Distanze dai cigli stradali (DS), distanze dai confini (DC), distanze dagli edifici (DE).

Le distanze di cui al presente articolo si applicano fatte salve diverse indicazioni delle tavole grafiche "Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande" alla scala 1 : 2.000 e "Sviluppi dei nuclei storico-ambientale" alla scala 1 : 1.000, nonché le indicazioni più specifiche delle norme dettate per gli "ambiti" a strumento urbanistico esecutivo.

Per tali distanze sono fissati, in relazione al tipo di area ed edificio e al tipo di intervento, i seguenti criteri e misure minime:

a) aree ed edifici di tipo A

restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione:

DS= secondo allineamenti esistenti;
DC= esistenti diminuite di eventuali aggiunte;
DE= esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

- demolizione e ricostruzione:

DS= secondo allineamenti esistenti;
DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi.
DE= 0,00 ml., 10,00 ml.;

b) aree ed edifici di tipo B

- ristrutturazione senza e con aumento di volume, ampliamenti:

DS= secondo allineamenti esistenti;

DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, secondo allineamenti esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, 5,00 ml
 DE= esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10,00 ml.

c) aree ed edifici di tipo C

DS= 10,00 ml.
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi.
 DE= 10,00 ml.;

d) aree ed edifici di tipo D e G

- ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:

DS= esistenti, ovvero 10,00 ml.; (o)
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, esistenti, ovvero se diverse da quelle esistenti, almeno 5,00 ml.
 DE= esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10,00 ml.

- nuove costruzioni:

DS= 10,00 ml.; (o)
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi;
 DE= 10,00 ml.;

(o) tali DS si applicano dalle strade pubbliche di distribuzione previste dal P.R.G.C. all'interno delle "zone" produttive;

e) aree ed edifici di tipo E

- restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, senza aumenti di volume:

DS, DC, DE, = esistenti

- ampliamenti (per le parti aggiunte), nuove costruzioni ed impianti:

DS= secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto);
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi;
 DE= 10,00 ml.; (o)

(o) nel caso specifico di edifici destinati a ricovero per animali (quali locali per pollicoltura e coniglicoltura, stalle per bovini, caprini ed ovini porcilaie) od impianti funzionali all'attività agricola che possano dar luogo a molestia, si applica inoltre per detti edifici ed impianti la distanza minima di ml. 50 da edifici destinati ad abitazione: per le porcilaie tale distanza si applica anche dall'abitazione del titolare o del conduttore.

Per quanto riguarda le distanze di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) sono consentite misure minori di quelle stabilite esclusivamente nel caso di insiemi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi corredati di progetto planovolumetrico (elaborato n. 5 di cui all'art. 39 L.R. 56/77).

Le distanze DC di cui alle lettere a), b), c), e) non si applicano per bassi fabbricati, che possono in ogni caso essere realizzati a confine previo assenso del vicino.

Art. 13 Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria.

Nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici da ristrutturare debbono essere individuati e previsti i seguenti spazi privati attrezzati:

- a) aree per parcheggi privati ai sensi e nella misura fissata dall'art. 18 L. 765/67, pari a 1 mq. ogni 10 mc., ovvero pari a 1 mq. ogni 7 mq. di superficie, linda di solaio per le costruzioni destinate ad attività produttive.
- b) aree per parcheggio comprensive degli spazi per la manovra degli autoveicoli per gli insediamenti commerciali da definirsi secondo la L.R. 28/89 e DCR n.59-10831 del 24 marzo 2006
- c) spazi alberati e sistemati a verde nelle misure seguenti:
 - 3 mq. ogni 90 mc. di volume costruito, ricostruito, ristrutturato a destinazione residenziale;
 - almeno il 10% della superficie fondiaria per gli edifici commerciali e produttivi.

Le aree per parcheggio di cui alle lettere a), e b) potranno essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero, in appositi edifici a sé stanti.

In particolare, parcheggi completamente interrati, purché la loro realizzazione sia compatibile (specie per quanto riguarda la formazione delle rampe d'accesso) con la sistemazione degli spazi esterni, sono sempre consentiti nelle pertinenze degli edifici di tipo A2, A3, A5, C, B1, B2, E.

Le quantità minime di aree di cui alle precedenti lettere a), b), c) non potranno, in ogni caso, essere localizzate, all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Il progetto di sistemazione di tali spazi fa parte degli allegati tecnici alla domanda di permesso di costruire.

Art. 14 Beni culturali ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio

Ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 il P.R.G.C. individua nelle tavole grafiche i seguenti beni ambientali da salvaguardare:

- 1) i nuclei storico-ambientali costituiti dall'insieme continuo delle aree di tipo A, come definite all'art. 7 delle presenti norme, e le relative aree intercluse per i servizi e la viabilità;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici rurali e civili individuati nelle tavole grafiche alla scala 1:2.000 quali edifici di interesse storico-architettonico ed edifici di interesse architettonico-ambientale;

predisponendo altresì, in funzione dell'importanza paesaggistica dei nuclei di cui al punto 1), e in funzione dell'importanza architettonica del "monumento" isolato di cui al punto 2), adeguate fasce di salvaguardia (punti 4 e 3 art. 7 su citato).

Nei nuclei e negli ambiti di cui ai punti 1) e 2) precedenti è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica,

culturale e tradizionale. Gli interventi ammessi dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una più attenta ed approfondita lettura del contesto direttamente interessato. A tal fine, i relativi progetti di recupero, dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza dell'edificio o dell'insieme edilizio (rilievi accurati, esterni ed interni, alla scala almeno 1 : 100, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale in cui e' inserito l'oggetto dell'intervento) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni delle tavole di P.R.G.C. "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali", sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 9 delle presenti norme.

Il P.R.G.C., inoltre, a tutela dei valori paesaggistici diffusi nell'intera area, che risulta ricompresa tra i beni culturali ed ambientali segnalati nello schema di Piano Territoriale, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) in tutto il territorio dell'area gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto del contesto paesaggistico in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di permesso di costruire o autorizzazione debbono comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi), nonché il progetto di sistemazione dell'area di pertinenza con indicazione delle essenze arboree; per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento dovranno essere mantenute le quote del terreno attuale con eventuali lievi variazioni del profilo del suolo contenute tra + o - 1 ml., che comunque prevedano la compensazione tra scavo e riporto;
- b) è vietato produrre alterazioni dell'orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno: lievi rimodellazioni (contenute tra + o - 1 ml) del suolo sono consentite solo con formazione di "scarpe" in terra;
- c) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme puramente imitative, dovranno organicamente integrarsi nel contesto paesaggistico, evitando l'uso di materiali e tecniche del tutto estranee alle tradizioni locali.
- d) per il rifacimento di muri di sostegno esistenti (c.a. a vista) il paramento esterno dovrà essere realizzato in blocchi o pietra di tufo o mattoni del tipo vecchio, lavorati a faccia vista.

Art. 15 Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico architettonico e architettonico ambientale.

Gli elaborati di progetto relativi agli edifici ricadenti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 14, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

- 1) il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi i requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;
- 2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

- a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio;
- b) le coperture saranno di norma a falde in coppi alla piemontese con esclusione di manufatti vari in fibrocemento, laminati plastici, lamiere ondulate e similari, e dovranno uniformarsi per forma, pendenze ecc., a quelle tradizionali valide. Gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di pantalere con orditura a vista costituita da "smezzole" o travetti uso trieste e listelli o tavole da cantiere di larghezza minima pari a 15 cm. opportunamente distanziate, , oppure in forma di cornicione sagomato con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche: nei primi due casi la misura della sporgenza non potrà superare i 70 cm., nel terzo caso non potrà superare i 30 cm.; il canale di gronda, sempre aggettante ed in vista rispetto al cornicione, sarà in lamiera con sagoma semicircolare, i pluviali, se in vista saranno pure in lamiera con sezione circolare; eventuali parti di copertura piana a terrazzo praticabile sono ammesse limitatamente ai casi di comprovata necessità in funzione della completa usabilità della volumetria esistente o prevista;
- c) eventuali nuovi balconi verso spazi privati o da sostituire a balconi esistenti non conformi, saranno realizzati in lastre di pietra su mensole pure in pietra ~~e in cls. a vista o in ferro~~; tali balconi potranno avere larghezza fino a ml.2,20, ovvero essere costituiti da balconata continua estesa a tutta la facciata, e potranno sporgere dal filo di questa di ml. 1; se realizzati all'esterno delle aree di tipo A potranno essere costituiti, oltre che da lastre di pietra, da solette piene in cls. a vista di spessore finito, comprensivo della pavimentazione, non superiore a 16 cm.; in ogni caso le relative ringhiere dovranno essere in ferro pieno a semplice bacchette verticali diritte (tondo o quadro) con correnti orizzontali di piatto, senza alcuna lavorazione decorativa;
- d) i serramenti saranno in legno con eventuali persiane pure in legno o ad ante piene nelle forme tradizionali locali, con esclusione di parti metalliche in vista con lavorazioni decorative; per gli edifici suscettibili di intervento di ristrutturazione, ricostruzione e per le nuove costruzioni e' ammesso l'uso di serramenti in alluminio preverniciato e PVC antichizzato. Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari;
- e) le tecniche, i materiali, le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelli validi del contesto ambientale: pertanto gli intonaci saranno del tipo a civile con rasatura in malta con calce gialla (es. tipo "Gennari") ovvero tinteggiati; le zoccolature alte non più di 80 cm. dovranno essere realizzate in lastre di pietra dei tipi tradizionalmente usati, sono vietati gli zoccoli costituiti da piccole pezzature a più corsi.

Le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o marmo, ma con stipiti ed architravi semplicemente intonacati; i davanzali esterni potranno essere in pietra non levigata o lucidata, oppure in cls. armato (spessore 6 cm. circa) ~~a vista o tinteggiato e~~ intonacato. Eventuali elementi di protezione di porte e finestre dalle intemperie potranno essere realizzati esclusivamente con l'impiego di lastre di luserna posate su mensole in ferro.

I materiali di finitura interna e degli spazi comuni dovranno essere coerenti con quelli prescelti per le finiture esterne.

Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su corte o su strada.

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

Per le coloriture di intonaci, serramenti, ed ogni altro elemento delle costruzioni ivi comprese le recinzioni dell'area di pertinenza dovranno essere predisposte in cantiere opportune campionature da realizzare sulla base di apposite mazzette-colori da richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale: l'applicazione delle coloriture è subordinata a presentazione di DIA.

Le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), e quelle inerenti le coloriture si applicano inoltre agli interventi ammessi nelle aree di tipo B1, C, E, nonché nelle aree di salvaguardia dei "monumenti" e dei nuclei storico-ambientale di cui ai punti 3) e 4) art. 10 delle presenti norme; le disposizioni inerenti le coloriture si applicano anche nelle aree di tipo B2 e D.

Art. 16 Zone di recupero

Il P.R.G.C. individua gli insiemi di aree di tipo A1, A2, A3, A5, B1, E3, quali parti del territorio dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione di aree ed edifici.

In tali insiemi di aree ed edifici, definiti "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti, L. 457/78, l'Amministrazione comunale, in sede di formulazione del programma di attuazione, con apposita deliberazione, potra' individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di un piano di recupero, nelle forme e con le procedure di cui all'art. 28, L. 457/78.

Per gli immobili compresi nelle aree soggette a tale obbligo, fino all'approvazione del piano di recupero, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zona di recupero, ma non assoggettati a piano di recupero, o per i quali sia decorso il termine di cui al 3 comma art. 28, L. 457/78, sono consentiti gli interventi edilizi stabiliti per ciascun tipo di area dall'art. 9, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 precedenti.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del comune e a spese del richiedente, mediante il quale, il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

In dette zone di recupero, inoltre, ai fini della conservazione o restauro degli elementi architettonici isolati, della conservazione o restauro degli edifici emergenti per l'interesse storico-artistico aventi destinazione prevalentemente residenziale, ove dette operazioni richiedano l'impiego di materiali e tecniche non usuali (sovrastrutture e strutture in legno, volte in muratura, ecc.) le Amministrazioni comunali possono in applicazione dell'art. 12, L. 10/77:

- a) esonerare il concessionario dalla corresponsione del contributo di cui all'art. 6, L. 10/77, ove dovuto, in ragione del costo documentato degli interventi e fino alla concorrenza massima dell'80% del contributo medesimo;
- b) contribuire, in quota parte, alla spesa di conservazione e restauro sostenuta dal concessionario per interventi non soggetti al contributo di cui sopra.

Le modalità di applicazione del disposto di cui al precedente comma sono definite con apposita deliberazione del Consiglio Comunale in base ai seguenti criteri:

- a) agli alloggi debbono essere destinati alla residenza permanente di popolazione iscritta nei registri anagrafici dei comuni consorziati;
- b) eventuali parti di fabbricato a destinazione non abitativa debbono essere adibiti ad uso pubblico e/o condominiale;
- c) il concessionario o i concessionari debbono avere reddito dichiarato non superiore a quello stabilito dalla lettera b, art. 20, L. 10/77 per gli assegnatari di abitazioni costruite dai comuni o dagli Istituti Autonomi Case Popolari.

Art. 17 Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali.

Ai fini della corretta utilizzazione degli indici fondiari (di fabbricabilità e di rapporto di copertura) le aree di pertinenza degli edifici debbono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dette aree non possano più per le parti già completamente edificate, essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni. Pertanto, i proprietari degli immobili interessati, contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità, dovranno presentare apposito atto nel quale risultino individuate le aree utilizzate ai fini del calcolo del volume edificando, o della superficie coperta e della superficie utile netta, e il loro asservimento agli edifici preesistenti e a quelli realizzati.

In analogia a quanto sopra, ai fini di garantire che gli ampliamenti percentuali consentiti dalle presenti norme siano realizzati una sola volta, i proprietari degli immobili interessati dovranno presentare apposito atto dal quale risulti che la possibilità di ampliamento è stata completamente utilizzata e, quindi, che l'edificio non è ulteriormente ampliabile, ovvero che detta possibilità è stata utilizzata solo in parte e, quindi, che l'edificio è ulteriormente ampliabile fino alla concorrenza della quantità residua. Le eventuali possibilità edificatorie residue, sia efferenti aree libere non completamente asservite, sia afferenti edifici ampliabili, oltre che essere utilizzate per nuove edificazioni o per ampliare ulteriormente gli edifici interessati, possono essere "trasferite" da un punto all'altro della stessa cellula edilizia o da una cellula all'altra: nel primo caso l'operazione è consentita ove tutti gli edifici ricompresi nella cellula edilizia interessata siano oggetto di un unico progetto architettonico unitario; nel secondo caso l'operazione è consentita ove le cellule edilizie interessate (cedente e ricevente) siano comprese in un unico ambito, già delimitato o da delimitare, soggetto a formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo ed esteso ad un numero intero di cellule appartenenti allo stesso isolato.

La norma di cui sopra non si applica per le aree di tipo E, già regolamentate in modo specifico dall'art. 25 L.R. 56/77.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e/o alla loro superficie utile netta, secondo i corrispondenti indici fondiari: sino ad una quantità pari all'intera superficie fondiaria di pertinenza come definita al punto 2, art. 6 delle presenti norme e/o come delimitata nelle tavole di progetto.

Art. 18 Norme transitorie, deroghe e procedure particolari

Alle presenti Norme Tecniche di attuazione, 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 DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio e alle particolari prescrizioni esecutive di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme, che si caratterizzino per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità dell'architettura, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e.s.m.

Al parere positivo preventivo della Commissione su citata sono soggetti obbligatoriamente:

- gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, quando comprendano anche in parte aree, edifici e complessi di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 14 delle presenti norme, soggetti, anche parzialmente, ad intervento di restauro e risanamento conservativo;
- i progetti di interventi inerenti tutte le aree ed edifici di tipo A1;
- i progetti di intervento inerenti le aree di tipo A2, A3, A5, che riguardino edifici soggetti anche parzialmente ad intervento di restauro e risanamento conservativo, nonché gli edifici di tipo E di interesse storico-architettonico individuati nelle tavole 3.

Tali edifici di tipo A1, A2, A3, A5 ed E sono da intendersi ai fini di detto parere quali edifici ed aree di interesse storico-artistico.

E' facoltà dei Sindaci richiedere analogo parere per le opere, anche di carattere infrastrutturale, particolarmente impegnative.

Per gli impianti e le attrezzature funzionali dell'attività agricola, che rappresentino fatto innovativo rispetto alle pratiche e tradizioni culturali locali, dovrà essere richiesto preventivo parere, a carattere consultivo, alla Commissione Agricola zonale di cui alla L.R. 20/78.

In tutto il territorio comunale, nelle aree agricole (o, se a carattere temporaneo, anche in altre aree), il Sindaco del Comune interessato può, su parere conforme del Consiglio Comunale, autorizzare la realizzazione di depositi di bombole di G.P.L. per attività di servizio locale a condizione che:

- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carreggiabili di idonea sezione e struttura;
- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;
- vengano disposti opportuni schermi verdi, che ne favoriscono l'inserimento nel contesto ambientale.

Con l'analogia procedura (autorizzazione del Sindaco su parere conforme del Consiglio Comunale) gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità quali le centrali

telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e gli impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici potranno essere realizzati nelle aree di tipo B, C, D e nelle aree agricole; negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo potranno essere autorizzati e realizzati soltanto ad avvenuta approvazione dello strumento stesso. Gli impianti di depurazione oltre che nelle aree di tipo D potranno essere realizzati nelle aree agricole sempre nel rispetto delle norme specifiche di cui agli articoli 10 e 11 delle presenti norme.

~~Per gli edifici in aree agricole ad uso residenziale, ubicati in fascia di rispetto stradale possono essere consentiti modesti ampliamenti (fino ad un massimo del 20% della superficie utile abitabile o usabile) quando questi siano indispensabili ai fini dell'abitabilità dell'immobile ovvero ai fini della razionale utilizzazione, quando trattasi di edifici a destinazione diversa dalla residenza. I suddetti ampliamenti debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare, ovvero, ove si tratti di ampliamenti dettati da esigenze di accessibilità all'immobile, debbono poter essere realizzati anche lateralmente senza ridurre ulteriormente la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale. Il rilascio del permesso di costruire e' subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinuncia, in caso di esproprio a qualsiasi indennizzo del maggior valore acquisito in forza dell'ampliamento realizzato, fatti salvi i diritti di indennizzo relativi al fabbricato preesistente.~~

Art. 21 Elaborati tecnici ed amministrativi a corredo della domanda di Permesso di costruire e DIA.

LA DOMANDA DOVRA' ESSERE PRESENTATA SECONDO LA MODULISTICA APPROVATA DALL'UFFICIO TECNICO

Gli elaborati tecnici da allegare alla domanda di Permesso di Costruire o DIA debbono essere presentati tutti in due copie piegate secondo il formato UNI A4 (mm. 210x297) e debbono riportare in ciascuna tavola l'oggetto del permesso o DIA, le generalità e la firma del concessionario, la firma e il timbro professionale del progettista (o dei progettisti).

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, la documentazione tecnica da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o DIA, dovrà essere comprensiva di:

- Fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda);
OPPURE
- Documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento (se in variante a un progetto concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà non è necessario);
- Modello dichiarazione del progettista;
- Attestazione del versamento dei diritti sanitari intestato all'ASL 21 nel caso in cui la pratica debba essere inviata all'ASL e quindi in assenza di asseverazione sanitaria;
- Progetto edilizio in duplice copia debitamente firmato dalla Proprietà e dai Progettisti, contenente:
 - Estratto di P.R.G.C. vigente (1:2000), estratto catastale (1:1.500) con

localizzazione della proprietà e/o dell'edificio, planimetria (1:500 opp. 1:200) con l'individuazione del lotto dell'edificio oggetto dell'intervento e dei fabbricati esistenti sui lotti confinanti riportando schematicamente la configurazione delle coperture;

Calcoli con l'indicazione della superficie di proprietà, del volume edificabile, del volume previsto, dei ribaltamenti, del quarto delle fronti, dell'area a verde, dell'area a parcheggio, dell'area libera, ecc...;

Piante sezioni e prospetti ove sia riportata: la situazione di fatto esistente, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, le previsioni di progetto, la situazione finale del progetto realizzato con indicazione delle destinazioni d'uso.

N.B.: è necessario che siano indicate con le opportune colorazioni le demolizioni (**GIALLO**), nuove costruzioni (**ROSSO**). E' necessario che sia esplicitamente indicata nel caso di nuova costruzione o di ampliamento la distanza dai confini privati e da fabbricati esistenti compresi i bassi fabbricati, sia nelle piante che nei prospetti e sezioni.

- Tavola dell'inserimento ambientale (necessaria per ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni o casi particolari);
- Relazione tecnica - illustrativa del progetto;
- Relazione sanitaria;
- Relazione geologico-tecnica attestante la compatibilità tra equilibrio idrogeologico del territorio in conseguenza all'intervento in progetto, redatta ai sensi dei D.M.11/03/88;
- Relazione geotecnica ai sensi dei D.M.11/03/88;
- Documentazione fotografica a colori formato standard idonea ad individuare l'intervento, estesa all'intorno ambientale;
- Dimostrazione del soddisfacimento della normativa per il superamento delle barriere architettoniche, dichiarazione del progettista e schema grafico secondo la Legge 09.01.1989 n. 13 e il D.M. 14.06.1989 n. 236 ovvero Leggi 05.02.1992 n. 104 e D.P.R. 24.07.1996 n. 503 (nel caso di edifici aperti al pubblico o edifici pubblici);
- Relazione inerente il contenimento dell'inquinamento acustico ai sensi della Legge 447/95, del relativo Regolamento d'Attuazione e Leggi Regionali n. 52 e 53 del 20/10/2000, del D.P.C.M 215 del 16/04/1999 (pubblici esercizi, luoghi di pubblico spettacolo);
- Dichiarazione o progetto impianti a firma del professionista, ai sensi della Legge 05/03/1990 n. 46 (norme per la sicurezza degli impianti) e D.P.R. 06/12/1991 n. 447 (regolamento di attuazione Legge 46/90);
- Relazione inerente il contenimento del consumo energetico ai sensi della Legge 09/01/1991 n. 10, del D. Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i., del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria;

OPPURE

- Dichiarazione del progettista in merito all'esecuzione del progetto secondo quanto previsto dalla Legge 09/01/1991 n. 10, dal D. Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i., dal Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria;
- Individuazione degli scarichi e allacciamenti fognari ai sensi dell'art. 45, comma 1, del D. Lgs. N.152/99 e s.i.m.;
- Tabella conteggi indici edilizi di progetto e prescritti
- Ogni documentazione aggiuntiva atta ad individuare correttamente l'intervento;

SI ALLEGANO INOLTRE PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

- Modello 801 (ai sensi D.M. 801/77) finalizzato alla determinazione del contributo sul costo di costruzione inerente l'intervento con allegato riepilogo superfici complessive;

OPPURE

- Computo metrico estimativo per ristrutturazione residenziale e per ristrutturazione, ampliamento e nuove costruzioni uso commerciale, direzionale, turistico-ricettivo utilizzando elenco prezzi della Regione Piemonte, ultima edizione;
- Per interventi ad uso residenziale: conteggio volume Vpp per ristrutturazioni, ampliamento e nuovi interventi (solo per gli interventi ai sensi della Legge Regionale 21/98 $Vpp = slp \times 3,00 \text{ mt}$);
- Per interventi ad uso attività commerciale, direzionale/terziario (specificare quale): C.M.E. (come al punto 2), conteggio slp oggetto dell'intervento e superficie complessiva utilizzata dal richiedente;
- Per interventi ad uso attività industriale/produttive (specificare quale): numero finale di addetti, mq/addetto, slp oggetto dell'intervento;
- Per interventi relativi ad altri tipi di attività (specificare quale) C.M.E. (come al punto 2) e conteggio slp oggetto dell'intervento.

SI ALLEGANO PER IL RILASCIO DELL'ISTANZA

- Modello ISTAT/AE in originale, debitamente compilato;
- Autorizzazioni, assensi e Nulla Osta comunque denominati, rilasciati dalle Autorità preposte (Regione, Provincia, Asl, ecc...);
- Esame del progetto e relativo parere di conformità, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., per attività di cui il D.M. 16/02/82 e s.m.i., ovvero dichiarazione sostitutiva in caso non ricorra l'obbligo
 - piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto;
 - piante, prospetti e sezioni di progetto, con evidenziati mediante apposita coloritura e grafia, le trasformazioni proposte rispetto alle preesistenze;
 - piante, prospetti e sezioni della situazione post - intervento.

La documentazione allegata alla domanda di permesso di costruire e Dia dovrà comprendere i seguenti elaborati:

- Gli estratti del vigente P.R.G.I. debbono essere limitati alle mappe che interessano direttamente l'intervento, evidenziando in rosso l'area di intervento.
- La scheda del terreno deve contenere i dati necessari alla progettazione quali: quote stradali, quote delle fognature ed allineamenti, il tutto riferito ad un caposaldo fisso permanente;
 - opere di urbanizzazione esistenti;
 - vincoli estesi all'intero territorio comunale (idrogeologico, forestale ecc.);
 - vincoli che interessano direttamente l'area di intervento (archeologico, monumentale, ambientale, militare, demaniale, di rispetto ai corsi d'acqua), servitù derivanti dalla vicinanza di particolari strutture (elettrodotti, strade, autostrade, ferrovie, depositi di esplosivi o di combustibile, cimiteri, ecc.).
- L'estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento deve contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà, la proprietà delle particelle confinanti.
- La planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 o 1:200 estesa almeno ai lotti adiacenti, con indicazione delle infrastrutture primarie esistenti, e cioè strade, fognature, acquedotto, reti di distribuzione gas e energia elettrica, pubblica illuminazione nonché i relativi allacciamenti a servizio dell'area oggetto dell'intervento; nel caso di nuovi edifici o di ampliamento di edifici esistenti sulla stessa planimetria, o su altra alla stessa scala, dovranno essere riportate tutte le quote planimetriche, atte a localizzare esattamente le opere da eseguire (distanze dai confini, distanza dagli edifici esistenti, dimensione di eventuali spazi pubblici adiacenti), le altezze alla gronda degli edifici esistenti e in progetto, il numero dei piani fuori terra;
- La documentazione fotografica dello stato di fatto per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno documentati fotograficamente i particolari costruttivi e decorativi, i prospetti e in particolare ogni elemento che caratterizzi l'interesse storico, artistico, documentario o ambientale della preesistenza, nonché il relativo stato di conservazione;

- Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati, in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni, e dei prospetti e con indicazione delle destinazioni d'uso e della proprietà delle singole parti);

- La planimetria generale di progetto va redatta in scala 1:200 (oppure in scala 1:500 nel caso di vasti complessi edilizi) va orientata ed estesa a tutto il lotto d'intervento, deve contenere l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla. Per gli spazi scoperti vanno indicati: le destinazioni d'uso, la sistemazione delle aree riservate a verde e parcheggio, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, le recinzioni e i muri di sostegno, i percorsi e gli accessi pedonali e carrai, ogni altro elemento necessario a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente naturale;

- La planimetria dei servizi a rete nella medesima scala della precedente deve contenere il tracciato del sistema di smaltimento e di depurazione delle acque bianche, di quelle nere ed eventualmente di quelle industriali;

- Le piante debbono esser in scala 1:100, orientate e debbono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure linea-

ri e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto di illuminazione di ciascun locale, le scale, l'ingombro degli impianti igienici, le canne fumarie, lo spessore delle pareti, la dimensione e il materiale delle strutture portanti, i riferimenti alle sezioni ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.

Nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le gronde, i camini, i lucernai, ecc.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere distinte con apposita coloritura e grafia le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle eventualmente da realizzare ex novo;

- Le sezioni debbono essere almeno due in scala 1:100; inoltre debbono essere aggiunte tutte le altre sezioni necessarie per la comprensione del progetto, in relazione alle caratteristiche intrinseche. Nelle sezioni vanno indicate: le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture, l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda e degli elementi aggettanti. Le altezze complessive dei fronti vanno misurate secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno distinte con apposita coloritura e grafia le parti da demolire, quelle da sostituire e quelle eventualmente da realizzare ex novo;

- I prospetti, in scala non superiore a 1:100 debbono indicare i riferimenti quotati alla linea del terreno naturale e modificato (le altezze vanno computate secondo quanto specificato nel Regolamento Edilizio Comunale)

Vanno rappresentati schematicamente anche i prospetti degli edifici in aderenza del fabbricato progettato. Nelle aree di tipo "A" occorre una rappresentazione completa dei prospetti degli edifici in aderenza, se la richiesta di permesso riguarda un fabbricato individuato dal P.R.G.I. vigente come "emergenza". I prospetti debbono indicare aperture e relativi infissi, rivestimenti, pluviali in vista, balaustre, coperture ecc. specificandone i materiali e il colore. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vanno distinte con apposita coloritura e grafia le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle eventualmente da realizzare ex novo, le nuove aperture;

- I dettagli in scala 1:10 o 1:20 debbono rappresentare particolari elementi costruttivi o decorativi del fabbricato e delle recinzioni (queste ultime vanno messe in relazione con strade, fossi, manufatti di urbanizzazione primaria ecc.);

- La relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, ecc.). Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti,

eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ci in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali le tecniche da impiegarsi per il restauro, o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia per gli edifici destinati esclusivamente per attività turistica, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo.

Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:

- superficie fondiaria del lotto d'intervento;
- superficie coperta;
- superficie utile e volume;
- superficie utile ed abitabile;
- superficie non residenziale;
- superficie complessiva;
- superficie per attività turistiche, direzionali, commerciali;
- distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dagli edifici esistenti e di progetto;
- altezza in gronda dell'edificio;
- indice di densità fondiaria e/o rapporto di copertura;
- superficie delle aree destinate a verde e parcheggi;
- La relazione geologico - geotecnica deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologico - geotecnica deve comparire la firma, il timbro professionale e il codice fiscale del tecnico. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.

La relazione è necessaria in particolare per:

- le nuove costruzioni di edifici pubblici;
- le nuove costruzioni ammesse nelle fasce di riassetto idrogeologico, nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua, nelle zone umide ecc.;
- gli interventi su edifici esistenti nelle aree o zone di cui sopra, quando comportino modificazioni alla struttura degli edifici;
- gli interventi di sistemazione del terreno, di viabilità;
- La relazione tecnica redatta da professionisti laureati ed abilitati con specifica esperienza e competenza tecnica, per interventi di ricostruzione integrale;
- La documentazione tecnica inerente l'impianto termico deve essere redatta in conformità al disposto dell'art.14 del D.P.R. 1052/1977 e deve essere firmata, oltreché dal committente anche dal progettista (Ingegnere o altro progettista abilitato);
- La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio deve essere redatta in conformità a quanto stabilito dall'art. 19 del D.P.R. 1052/1977. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio;
- La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accettare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali ai sensi dell'art. 4, commi 4. e 5. del D.P.R. 15/4/77 n. 322, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.

La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità delle emissioni o alla loro qualità;

- Documentazione relativa a "Norme per la sicurezza degli impianti", Legge 5/3/1990 n. 46 dovrà essere prodotta presso gli Uffici Comunali contestualmente al progetto edilizio;
- "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", Legge 9/01/1989 n. 13; D.M. 14/06/1989 n. 236. Ai progetti edilizi relativi alla costruzione di nuovi edifici o alla ristrutturazione di interi edifici deve essere allegata dichiarazione del professionista abilitato di conformità del progetto alle disposizioni della citata legge n.13/89. Per ogni unità immobiliare dovrà essere almeno garantita la condizione di adattabilità (art. 3 D.M. 236/89);

- Relazione Tecnico - Sanitaria

Al fine dell'acquisizione del preventivo parere sanitario sulla richiesta di permesso di costruire, dovrà essere prodotta a cura del tecnico progettista, la relazione tecnico - sanitaria, secondo la scheda predisposta dall'ASL21;

- Richiesta di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, dovrà essere presentata contestualmente alla domanda di permesso di costruire edilizia all'Autorità competente al controllo, con le modalità e i parametri fissati dalla Legge Regionale 26/03/1990 n. 13
- "Disciplina degli scarichi delle Pubbliche fognature e degli scarichi civili;
- L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica. Tale documentazione può essere desunta da leggi specifiche;
- La bozza di convenzione o il sostitutivo atto unilaterale d'obbligo debbono avere i contenuti di cui alle leggi vigenti in materia;

Art.22 NORME GEOLOGICHE

Prescrizioni relative alle diverse classi di rischio

22.1 Classe II:

Le porzioni di territorio inserite nella II classe di pericolosità della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" interessano buona parte del territorio collinare di S.Giorgio ed in particolare le porzioni più elevate dei versanti senza particolari problemi di instabilità e proprio per questo già occupate da edifici esistenti, per cui le tipologie di intervento edilizio ammesse e le prescrizioni per l'utilizzo delle aree sono le seguenti:

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n.

5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11/3/88 n.47 confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09, previa relazione geologica;
- redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
- esecuzione, a corredo dei progetti esecutivi, di studi geologico-tecnici con verifiche di stabilità dei versanti estese sia alle coperture che al substrato

roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi, nelle condizioni attuali ed in seguito alla realizzazione degli interventi previsti.

- vietate le discariche di ogni tipo di rifiuti e gli impianti di trattamento degli stessi.

22.2 Classe IIa:

Le porzioni di territorio inserite nella classe IIa di pericolosità della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" interessano una piccola porzione di territorio a Sud del Concentrico di S.Giorgio caratterizzata in origine da sensibili spessori del suolo agrario e della coltre di alterazione, con la presenza di zone di ristagno delle acque superficiali nonché ruscellamento diffuso, per cui le tipologie di intervento edilizio ammesse e le prescrizioni per l'utilizzo delle aree sono le seguenti:

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11/3/88 n.47 confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, previa relazione geologica;
- redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
- rettificazione dei profili caratterizzati da contropendenze con il regolare allontanamento delle acque meteoriche;
- esecuzione, a corredo dei progetti esecutivi, di studi geologico-tecnici con l'esecuzione di prospezioni geognostiche per la determinazione dello spessore della coltre di alterazione e la definizione del piano di imposta delle fondazioni.

- vietate le discariche di ogni tipo di rifiuti e gli impianti di trattamento degli stessi.

22.3 Classe IIb:

Le porzioni di territorio inserite nella classe IIb di pericolosità della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" interessano gran parte della zona industriale di San Giorgio nei pressi della strada comunale Pasiglano, già intensamente edificata negli ultimi 10 anni ed interessata nei mesi primaverili dell'anno 2009 da estesi allagamenti ad opera delle acque di esondazione del rio Viale nonché delle acque di ruscellamento e di laminazione di un rio, affluente in sponda destra dello stesso rio Viale, ed esse sono inserite nelle perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (EmA) di cui all'art.9 delle N.d.A. del P.A.I., per cui le tipologie di intervento edilizio ammesse e le prescrizioni per l'utilizzo delle aree sono le seguenti:

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11/3/88 n.47 confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09, previa relazione geologica;
- redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;

- adeguamento della condotta fognaria su strada Pasiglano per l'allontanamento delle acque bianche anche in occasione di precipitazioni eccezionali;
- l'edificazione finalizzata a destinazioni d'uso che comportano la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata in ambienti aventi il piano di calpestio ad una quota di sicurezza da determinare preventivamente con una valutazione del rischio idraulico che definisca puntualmente la quota di riferimento. Tale valutazione può essere redatta a cura del soggetto attuatore dell'opera o tramite iniziativa pubblica.
- gli interventi ammissibili dovranno in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni di dissesto validato dall'Autorità competente.
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua.
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento.
- vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati.
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edificio, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano campagna.
- vietate le discariche di ogni tipo di rifiuti e gli impianti di trattamento degli stessi.

22.4 Classe III indifferenziata

In tali porzioni di territorio, nelle quali sono presenti soltanto edifici isolati, è stato individuato un elevato grado di pericolosità geomorfologica legato alla presenza nel sottosuolo di cavità sotterranee derivanti dalla coltivazione in galleria di materiali calcarei e sviluppate anche su più piani sovrapposti e da tempo dismesse, in parte individuate mediante ricerche presso l'archivio della Regione Piemonte – Servizio Miniere di Torino, ed in esse saranno necessari ulteriori studi di dettaglio (con il supporto di indagini geomorfologiche, verifiche di stabilità dei versanti, prospettive sismiche, ecc.) mirati ad individuare eventuali situazioni locali a diversa pericolosità, con la conseguente perimetrazione di ambiti in classi di minor pericolo.

Tale procedura potrà essere attuata solo tramite Variante di Piano Regolatore.

Tipologie di intervento edilizio ammesse per gli edifici isolati

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Ulteriori interventi ammessi

- opere di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente per attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell’ambito dell’azienda stessa;
- la realizzazione di limitate opere pertinenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa l’esecuzione di studi geologici, geotecnici e sismici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell’art.31 della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e s.m.;

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11/3/88 n.47 confluito nelle “Nuove norme tecniche per le costruzioni” di cui al D.M. 14/01/2008, previa relazione geologica contenente i risultati di indagini geologiche, geotecniche e sismiche;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- eventuale redazione preventiva di un’accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell’Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
- dovranno essere limitati scavi e riporti, mentre i tagli di versante dovranno essere convenientemente contrastati con strutture di contenimento; i riporti non incrementare il carico sul versante ed essi dovranno essere preceduti da un’indagine geologica sulla compatibilità delle trasformazioni della morfologia al fine di migliorare le condizioni di equilibrio dei versanti;
- vietate le discariche di ogni tipo di rifiuti;

22.5 Classe IIIA1

Tali aree sono edificabili soltanto per insediamenti di tipologia sparsa destinati alle categorie connesse all'attività agricola a seguito di indagini geomorfologiche e geotecniche, anche con verifiche di stabilità, che accertino le effettive condizioni di pericolosità e definiscano le migliori modalità costruttive, al fine di evitare che si possano innescare o riattivare fenomeni gravitativi.

Tipologie di intervento edilizio ammesse per gli edifici isolati

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.

Ulteriori interventi ammessi

In conformità a quanto indicato nell'art.9, commi n.2 e n.3 delle N.d.A. del P.A.I.

- opere di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa.

Prescrizioni

- gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11/3/88 n.47 confluente nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09, previa relazione geologica;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- eventuale redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
- vietate le discariche di ogni tipo di rifiuti;

22.6 Classe IIIA

Per le porzioni di territorio appartenenti alla presente classe e ricadenti all'interno delle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fa - EeA) sono vigenti le normative indicate nell'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I.

Le tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata sono le seguenti:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.

Ulteriori interventi ammessi

In conformità a quanto indicato nell'art.9, commi n.2 e n.6 delle N.d.A. del P.A.I.

- opere di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa;
- in aree non interessate da dissesto o soggette a fenomeni evolutivi dello stesso è consentita la realizzazione di limitate opere di pertinenza non residenziali (tettoie, box, ecc.);

Prescrizioni

Per gli eventuali edifici isolati ivi presenti valgono le prescrizioni di seguito riportate:

- gli interventi riguardanti sia opere pubbliche che private di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11/3/88 n.47 confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09, previa relazione geologica;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o tagli e scavi significativi;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- eventuale redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;

- esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali, previa relazione geologica;
- gli scavi ed i riporti dovranno essere limitati, mentre i tagli di versante dovranno essere convenientemente contrastati con strutture di contenimento; i riporti che comportino un incremento di carico sul versante dovranno essere preceduti da un'indagine geologica sulla compatibilità delle trasformazioni della morfologia al fine di migliorare le condizioni di equilibrio dei versanti;
- lo smaltimento delle acque reflue provenienti dagli scarichi degli edifici isolati non allacciati alla rete della fognatura, dovrà avvenire, a seguito di un opportuno studio geologico secondo quanto prescritto dalla Normativa vigente, evitando ogni dispersione nel sottosuolo al fine di evitare l'innesto di possibili movimenti gravitativi;
- all'interno dei settori inseriti nelle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (EeA) e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (EeL per il rio Viale e fascia di 10 m per il torrente Gattola e per gli altri corsi d'acqua anche non cartografati) le quote esistenti dovranno essere mantenute, non potranno essere quindi ammesse opere di scavo e riporti tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua;
- vietate le discariche di ogni tipo di rifiuti.

22.7 Classe IIIB: IN ASSENZA DELLE OPERE DI RIASSETTO TERRITORIALE

22.7.1 Areali interni alla classe III indifferenziata

Per gli areali ricadenti nella presente classe (C.na La Costa e C.na Cappelletta) vale la normativa e le relative prescrizioni riportate nel capitolo 9.4 al quale si rimanda.

22.7.2 Areali interni alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fq) nonché nelle zone di salvaguardia dei disseti attivi (Fa)

Per gli areali ricadenti all'interno delle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fq) nonché per gli edifici ricadenti nelle zone di salvaguardia dei disseti attivi (Fa) valgono le disposizioni di seguito riportate:

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. – Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.

Ulteriori interventi ammessi

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n.3, delle N.d.A. del P.A.I.

Prescrizioni

- gli interventi riguardanti sia opere pubbliche che private di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11/3/88 n.47 confluente nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, previa relazione geologica;
- verifica di stabilità del versante estesa sia a alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o tagli e scavi significativi;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- eventuale redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
- esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali, previa relazione geologica; gli scavi ed i riporti dovranno essere limitati, mentre i tagli di versante dovranno essere convenientemente contrastati con strutture di contenimento; i riporti che comportino un incremento di carico sul versante dovranno essere preceduti da un'indagine geologica sulla compatibilità delle trasformazioni della morfologia al fine di migliorare le condizioni di equilibrio dei versanti;
- lo smaltimento delle acque reflue provenienti dagli scarichi degli edifici isolati non allacciati alla rete della fognatura, dovrà avvenire, a seguito di un opportuno studio geologico secondo quanto prescritto dalla Normativa vigente, evitando ogni dispersione nel sottosuolo al fine di evitare l'innesto di possibili movimenti gravitativi;
- esecuzione di studi geologici e geomorfologici a corredo dei progetti per la bonifica di versanti e la modifica della morfologia al fine di migliorare le condizioni di equilibrio;
- vietate le discariche di ogni tipo di rifiuti.

22.7.3 Areali interni alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa)

Per i presenti areali valgono le disposizioni di seguito riportate:

Tipologie di intervento edilizio ammesse

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. – Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale.

Ulteriori interventi ammessi

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n.2, delle N.d.A. del P.A.I.

Prescrizioni

- gli interventi riguardanti sia opere pubbliche che private di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11/3/88 n.47 confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, previa relazione geologica;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o ei tagli e scavai significativi;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza (con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale);
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- eventuale redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati;
- esecuzione preventiva di una corretta regimazione delle acque superficiali, previa relazione geologica;
- i tagli di versante dovranno essere convenientemente contrastati con strutture di contenimento; i riporti che comportino un incremento di carico sul versante dovranno essere preceduti da un'indagine geologica sulla compatibilità delle trasformazioni della morfologia al fine di migliorare le condizioni di equilibrio dei versanti;
- vietate le discariche di ogni tipo di rifiuti.

22.8 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 scorta 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.

AREE IIIb	DISSESTO	TIPOLOGIA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI
Edificio di C.na Costa inserito nella classe IIIb, ricadente nella classe III indifferenziata	Presenza di gallerie per l'estrazione di calcare dalla "Fornazione di Casale Monferrato"	Attività di previsione e sorveglianza. Esecuzione di prospezioni geotecniche e sismiche al fine di verificare la presenza di cavità sotterranee. Rificare la presenza di cavità sotterranee. Opere di consolidamento
Edificio di C.na Cappelletta, inserito nella classe IIIb, ricadente nella classe III indifferenziata	Presenza di gallerie per l'estrazione di calcare dalla "Formazione di Casale Monferrato"	Attività di previsione e sorveglianza. Esecuzione di prospezioni geotecniche e sismiche al fine di verificare la presenza di cavità sotterranee. Opere di consolidamento
Edificio di C.na Bussola inserito nella classe IIIb1, ricadente nella classe IIIa	Area ricadente nella perimetrazione di un dissesto attivo	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica. Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore
Edifici ubicati ad Est di C.na Spinoglio inseriti nella classe IIIb1, ricadenti nella classe IIIa	Area ricadente nella perimetrazione di un dissesto attivo	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica. Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore
Edifici posti a Nord del Concentrico (Centro Sportivo Comunale ed altri edifici ad Ovest e ad Est dello stesso Centro Sportivo) inseriti nella classe IIIb1, ricadenti nella classe IIIa	Area ricadente nella perimetrazione di un dissesto attivo	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica. Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore
Edificio nei pressi di San Rocco ed edificio a Sud di C.na Parona inseriti nella classe IIIb2, ricadenti nella classe IIIa	Area ricadente nella zona di salvaguardia di un dissesto attivo	Attività di previsione e sorveglianza. Regimazione scorrimenti superficiali. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante. Opere di ingegneria naturalistica. Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore

Edifici di C.na Crosetta, C.na Cardellona ed edificio nei pressi di C.na Berra, inseriti nella classe IIIb2, ricadenti nella classe IIIa	Area ricadente nella zona di salvaguardia di un dissesto attivo	Attività di previsione e sorveglianza Regimazione scorrimenti superficiali Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante Opere di ingegneria naturalistica Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore
Edifici nei pressi di C.na Pomposa, inseriti nella classe IIIb2, ricadenti nella classe IIIa	Area ricadente nella zona di salvaguardia di un dissesto attivo	Attività di previsione e sorveglianza Regimazione scorrimenti superficiali Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante Opere di ingegneria naturalistica Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore
Edificio di C.na Faina inserito nella classe IIIb2, ricadente nella classe IIIa1	Area ricadente nella perimetrazione di un dissesto in fase quiescente	Attività di previsione e sorveglianza Regimazione scorrimenti superficiali Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante Opere di ingegneria naturalistica Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore
Edificio posto immediatamente a Sud-Ovest del Concentrico inserito nella classe IIIb2, ricadente nella classe IIIa1	Area ricadente nella perimetrazione di un dissesto in fase quiescente	Attività di previsione e sorveglianza Regimazione scorrimenti superficiali Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante Opere di ingegneria naturalistica Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore
Edificio posto immediatamente a Sud-Ovest del Concentrico inserito nella classe IIIb2, ricadente nella classe IIIa1	Area ricadente nella perimetrazione di un dissesto in fase quiescente	Attività di previsione e sorveglianza Regimazione scorrimenti superficiali Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante Opere di ingegneria naturalistica Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore
Edifici posti a Sud del Cimitero Madonna della Neve, inseriti nella classe IIIb2, ricadenti nella classe IIIa1	Area ricadenti nella perimetrazione di un dissesto in fase quiescente	Attività di previsione e sorveglianza Regimazione scorrimenti superficiali Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante Opere di ingegneria naturalistica Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore
Edificio di C.na Barera inserito nella classe IIIb2, ricadente nella classe IIIa1	Area ricadente nella perimetrazione di un dissesto in fase quiescente	Attività di previsione e sorveglianza Regimazione scorrimenti superficiali Opere di consolidamento, sistemazione e protezione del versante Opere di ingegneria naturalistica Opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore

Ultimata la procedura di riassetto territoriale e di relativa minimizzazione del rischio, diverrà vigente la normativa riportata nei paragrafi seguenti.

Tutti gli interventi consentiti, previa periodica manutenzione e verifica dell'efficacia delle opere di riassetto effettuate, saranno subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, da svolgersi ai sensi del D.M. 11/3/88 n.47

confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, nel rispetto del D.P.R. 328/2001 ed in conformità alle prescrizioni già indicate in precedenza.

22.8.1 Areali interni alla classe III indifferenziata

Per gli areali ricadenti nella presente classe (C.na La Costa e C.na Cappelletta) vale la normativa e le relative prescrizioni riportate nel capitolo 9.4 al quale si rimanda.

22.8.2 Areali interni alle perimetrazioni di dissesto a pericolosita' elevata (Fq) nonché nelle zone di salvaguardia dei dissesti attivi (Fa)

(art.13 della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e s.m. – Circ. P.R.G. del Piemonte n.5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In aggiunta agli interventi di cui al capitolo 9.7.2 sono consentiti:

- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Prescrizioni

Da valutarsi caso per caso, facendo riferimento a quanto indicato nel capitolo 9.7.2, con l'aggiunta: "manutenzione delle opere di riassetto".

22.8.3 Areali interni alle perimetrazioni di dissesto a pericolosita' molto elevata (Fa)

(art. 13 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. – Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

In aggiunta agli interventi di cui al capitolo 9.7.3 è consentito:

- restauro e risanamento conservativo.

Prescrizioni

Da valutarsi caso per caso, facendo riferimento a quanto indicato nel capitolo 9.7.3, con l'aggiunta: "manutenzione delle opere di riassetto".

22.9 Fasce di rispetto

- I corsi d'acqua pubblici (torrente Gattola) dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904 nella quale dovranno essere osservati i divieti dell'art. 96 dello stesso R.D.;
- per il rio Viale è prevista una fascia di rispetto di 15 m;
- per tutti i restanti tratti del reticolo idrografico, anche non cartografati, occorrerà in ogni caso mantenere una fascia di rispetto non edificabile avente

un'ampiezza non inferiore a 10 m per i corsi d'acqua naturali e a 5 m per i corsi d'acqua artificiali.

22.10 Sponde ed attraversamenti dei corsi d'acqua

- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione;
- non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- la realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, a norma della Direttiva n. 4 allegata al P.A.I.;
- 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, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata;
- in caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde, possibilmente veicolare, ai fini ispettivi e manutentivi, in qualunque momento dell'anno;

Art. 23 Prescrizioni geologiche per le aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza

Inquadramento geologico generale

Dalla relazione sulle caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche, si riporta una sintesi sulle conoscenze di geologia locale di questa parte collinare del Monferrato Casalese.

"Il territorio comunale di San Giorgio Monferrato è posto sui rilievi collinari del Monferrato il cui arco separa la più vasta pianura padana a Nord della pianura alessandrina a Sud.

I terreni che affiorano in tali rilievi collinari appartengono alle formazioni terziarie che costituiscono il bordo settentrionale del "Bacino terziario Ligure-Piemontese", ed essi sono rappresentati da sedimenti di origine marina disposti con giaciture variabili in seguito alle successive dislocazioni tettoniche tipiche di tutto l'arco collinare del Monferrato.

In particolare il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di depositi calcareo-marnosi con intercalazioni arenacee costituenti il substrato del suolo nella maggior parte dei rilievi collinari, e tali terreni sono stati oggetto in passato di coltivazione mediante gallerie sotterranee per l'estrazione di calcare utilizzato nell'edilizia.

L'attività di estrazione di materiali inerti attraverso gallerie era molto diffusa in questa parte collinare del Monferrato casalese, come testimonia la diffusa presenza di cavità sotterranee anche nei Comuni limitrofi (Ozzano, Coniolo, Casale Monferrato, Pontestura).

Nel territorio comunale di San Giorgio Monferrato è segnalata la presenza di alcuni tratti di galleria nei pressi del confine nord-occidentale dello stesso territorio con il Comune di Ozzano, in corrispondenza di C.na Bussola, C.na Costamagna, C.na Cappelletta e C.na Fornello, come risulta dalla "Carta geomorfologica e dei dissesti" e dalla "Carta dei giacimenti calcareo-marnosi di Casale Monferrato" (Tav.1) in scala 1:25.000 allegata, elaborata da D.Lovari.

La "Formazione di Casale Monferrato" è caratterizzata da strati aventi giaciture variabili e fortemente dislocati dalla presenza di faglie ed anticinali, molto frequenti in tutto l'arco collinare del Monferrato, mentre il suolo agrario derivato dall'alterazione del substrato si presenta a matrice argilloso-sabbiosa e con potenze variabili da 0,80 m a 1,20 m.

I versanti ove affiora la formazione in esame, come già ribadito molto estesa in tutto il territorio comunale, risultano diffusamente interessati da fenomeni gravitativi alcuni dei quali molto recenti ed ancora attivi, a causa sia della sfavorevole disposizione degli strati, in alcuni casi a franapoggio, sia dei notevoli spessori della coltre di alterazione che spesso tende a mobilizzarsi in seguito a prolungati periodi di precipitazioni meteoriche.

Sovrastanti ai depositi calcareo-marnosi della "Formazione di Casale Monferrato" giacciono altri terreni, sempre di origine marina, appartenenti alle formazioni geologiche più recenti delle "Arenarie di Ranzano", della "Pietra da Cantoni" e delle "Marne di S.Agata Fossili".

La formazione delle "Arenarie di Ranzano" affiora in un piccolo lembo di territorio al confine sud-occidentale con il Comune di Rosignano Monferrato in corrispondenza di C.na Corena e C.na Majassa, in contatto tettonico con i flysch calcareo marnosi della "Formazione di Casale Monferrato", ed essa è costituita da depositi argilloso-marnosi con intercalazioni sabbiose.

La formazione della "Pietra da Cantoni", rappresentata da terreni prevalentemente arenacei affiora in corrispondenza delle parti topograficamente più elevate dei rilievi collinari e su di essa è sorto anche tutto il nucleo storico di S. Giorgio.

Gli ottimi parametri delle arenarie e dei calcari costituenti la formazione in esame permettono viceversa le elevate pendenze dei rilievi intensamente urbanizzati, mentre non si segnala la presenza di eventi franosi negli areali di affioramento della formazione in esame, anche se sono stati evidenziate porzioni di versante interessate da fenomeni di soliflusso o di ispessimenti del suolo.

I terreni più recenti sono infine rappresentati dalle alluvioni ghiaioso-sabbiose di origine fluviale affioranti nei fondovalle dei principali corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale (torrente Gattola e rio Viale), con spessori variabili da 2 m a 3 m e caratterizzati da valori medio-alti di permeabilità.

Entro tali depositi fluviali si colloca una debole falda freatica alimentata anche dalle infiltrazioni provenienti dagli stessi corsi d'acqua la quale permette l'alimentazione di pozzi domestici con modeste portate.

AREE DI TIPO C DI NUOVO INSERIMENTO

Aree n.44, n.24, n.32, n.27, n.33, in fregio alla strada provinciale di diramazione n.30, a Nord della località Chiabotto e a Sud del Concentrico

A Sud del Concentrico ed a lato della Strada provinciale di diramazione n.30 in una zona già intensamente edificata negli ultimi 25 anni, la Variante strutturale prevede l'inserimento di n.5 nuove aree a permesso di costruire in altrettanti lotti le cui superfici territoriali e fondiarie sono evidenziate nella tabella sottostante.

Aree normative	1.superficie territoriale	2.superficie fondiaria libera	3.densità massima consentita
	mq.	mq.	mc/mq
aree "C"			
aree di nuovo inserimento			
24	800	800	1,00/1,00
27	5.200	2.080	0,40/1,00
32	1.000	1.000	1,00/1,00
33	800	800	1,00/1,00
44	1.000	1.000	1,00/1,00

Trattasi di appezzamenti caratterizzati da pendenze comprese tra 5° e 15° prevalentemente orientati verso Sud-SudEst ed attualmente incolti o condotti a colture tradizionali quali frutteti, orti e vigneti il cui suolo agrario a matrice argilloso-sabbiosa proviene dall'alterazione della formazione geologica della "Pietra da Cantoni" rappresentata prevalentemente da arenarie calcaree con intercalazioni di marne più o meno arenacee con strati variamente inclinati.

Le buone caratteristiche geotecniche delle rocce sottostanti il suolo agrario evidenziate mediante prospezioni penetrometriche effettuate negli ultimi decenni in tale formazione e l'assenza di dissesti in atto non registrati né dall' "Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI - 1999) né dal rilievo geologico ex novo effettuato per l'elaborazione degli allegati di cui si è fatto cenno nei capitoli precedenti hanno permesso di inserire questa parte del territorio, favorevolmente orientata anche dal punto di vista dell'esposizione verso Sud, nella "Classe IIa" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Tale classe circoscrive "porzioni di territori nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono l'attuazione di interventi di riassetto territoriale (regimazione delle acque superficiali, rettificazione dei profili caratterizzati da contro-pendenze, ecc.) nonché l'adozione ed il rispetto di accorgimenti costruttivi (superamento della coltre di alterazione con il piano di posa delle fondazioni), realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito dei lotti interessati da nuovi insediamenti e in un intorno di almeno 100 m circostante".

La bassa permeabilità dei terreni non favorisce una facile circolazione dell'acqua nel sottosuolo la quale si pone a profondità comprese tra 5 m e 7 m dal piano di campagna, come risultato dalle misure freatometriche nei pozzi domestici ancora attivi, peraltro appena sufficienti per i fabbisogni di innaffiamento degli orti e dei giardini.

La presenza di locali avvallamenti dovuti principalmente al notevole spessore del suolo agrario non più completamente coltivato a vigneto impone una attenta regimazione delle acque superficiali, nonché l'attraversamento di tutto lo spessore della coltre di alterazione per l'ancoraggio delle fondazioni dei nuovi edifici e delle opere d'arte accessorie (muri di sostegno, rampe di accesso ad eventuali piani seminterrati, ecc), per cui, pur non sussistendo nessun particolare problema per l'utilizzazione ai fini residenziali dei lotti in esame, in sede di ogni singolo progetto esecutivo dovranno essere redatte indagini puntuale mediante prospezioni dirette i cui risultati dovranno essere evidenziati nelle relazioni geologico-tecniche, così come prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47 confluente nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09.

Aree n.36, n.51, n.6 a Nord della Frazione Chiabotto e nei pressi della strada comunale Montà

A Nord della Frazione Chiabotto nonché in fregio alla strada comunale Montà che sale al Concentrico è previsto l'inserimento ad uso residenziale in tre aree libere anch'esse di limitata superficie territoriale caratterizzate da lotti condotti prevalentemente a giardini o ad orti pertinenti edifici limitrofi esistenti con pendenze lievi ($5^{\circ} \div 8^{\circ}$) orientati a Sud.

Arearie normative	1.superficie territoriale	2.superficie fondiaria libera	3.densità massima consentita
	mq.	mq.	mc/mq
aree "C"			
aree di nuovo inserimento			
6	600	600	1,00/1,00
36	700	700	1,00/1,00
51	700	700	1,00/1,00

Il suolo agrario in tali lotti si presenta dovunque molto potente (60 cm \div 80 cm) derivando sia dalle marne arenacee della formazione della "Pietra da Cantoni" sia dai calcari marnosi della "Formazione di Casale Monferrato", disposte con favorevoli giaciture e tali da garantire un buon grado di stabilità intrinseca in questa parte del versante dove peraltro non si notano e non sono stati registrati dissesti in atto o quiescenti.

I parametri geotecnici in parte noti da precedenti prospezioni in lotti limitrofi testimoniano la presenza di litotipi prevalentemente marnosi con sottili intercalazioni arenacee le quali impediscono una facile circolazione delle acque permettendo la costruzione di soli pozzi domestici con portate molto limitate ($0,50 \div 1,00 \text{ m}^3$ d'acqua al giorno).

Nessun problema emerge allo stato attuale per quanto riguarda il drenaggio delle acque superficiali, per cui ricadendo tutti i lotti nella "Classe II" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"

dovranno essere assolte in sede di progetto esecutivo le disposizioni di cui alle norme di cui al D.M. 11/3/88 n.47 confluente nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09.

Aree n.15, n.20, n.26, n.53, n.66 comprese in località S.Rocco, in fregio alla strada Costa

A Nord del Concentrico ed a mezza costa del versante che sale verso C.na Cappelletta la Variante strutturale ha individuato diverse aree di tipo C di nuovo inserimento, anch'esse di limitata estensione.

Arearie normative	1.superficie territoriale	2.superficie fondiaria libera	3.densità massima consentita
	mq.	mq.	mc/mq
aree "C"			
aree di nuovo inserimento			
15	800	800	1,00/1,00
20	1.100	550	0,50/1,00
26	1.000	1.000	0,50/1,00
53	3.000	1.500	1,00/1,00
66	1.000	600	0,60/1,00

Trattasi di lotti caratterizzati da lievi pendenze (5° ÷ 10°), coltivati prevalentemente a orto, e frutteto, con un potente suolo agrario (60 cm) derivante dall'alterazione della "Formazione di Casale Monferrato" la quale di estende per buona parte del territorio di S.Giorgio Monferrato.

Le rocce, a matrice calcareo-marnosa nella parte più elevata del versante dove scorre la strada Costa non hanno dato luogo agli estesi fenomeni di frana che si registrano nella parte bassa del versante a Nord-Est, così come risulta dall' "Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI – 1999), dalla "Carta geomorfologica e dei dissesti" e dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", per cui tutti gli appezzamenti interessati dalle nuove costruzioni, in analogia ai numerosi edifici esistenti e costruiti negli ultimi 30 anni lungo tale direttrice potranno essere utilizzati a scopi edificatori senza particolari problemi, in quanto le "condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo....".

Il drenaggio delle acque superficiali è assicurato dalle naturali pendenze esistenti, per cui valgono anche in questo caso le prescrizioni in sede di progetto esecutivo previste dagli strumenti legislativi più volte citati D.M. 11/3/88 n.47 e "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008.

Area n.45 in via Marconi

In fregio a via Guglielmo Marconi, a Nord-Ovest del Concentrico, è prevista l'area di nuovo inserimento avente la superficie di 800 m², a mezza costa del versante che scende con pendenze variabili da 15° a 20° verso il rio che sfocia nel torrente Gattola in sponda sinistra nei pressi della Frazione di Chiabotto.

Arearie normative	1.superficie territoriale	2.superficie fondiaria libera	3.densità massima consentita
	mq.	mq.	mc/mq
aree "C"			
aree di nuovo inserimento			
45	800	800	1,00/1,00

Allo stato attuale l'appezzamento è incolto ed il suolo agrario molto potente deriva dall'alterazione delle marne calcaree della sottostante "Formazione di Casale Monferrato".

In un lotto adiacente alcuni anni or sono questo Ufficio ha portato a termine alcune prove penetrometriche per l'ampliamento di altri edifici di civile abitazione, ritrovando, a partire dalla profondità media di 1,50 m dal p.c. discreti parametri i quali testimoniano la persistenza di rocce integre ed in grado di ospitare edifici di modesta dimensioni caratterizzati da fondazioni continue in c.a.

Nessun particolare problema emerge allo stato attuale in quanto quest'area ricade in una "Classe II" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" anche se l'Amministrazione comunale dovrà richiedere ad integrazione degli atti di progetto la prescritta relazione geologico-tecnica prevista dagli strumenti legislativi più volte citati nella presente relazione (D.M. 11/3/88 n.47 confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008).

Area n.5, n.27a, n.65, n.79 in fregio alla strada comunale via IV novembre

Lungo la strada che conduce al Cimitero posta sul crinale in una delle zone meglio esposte dal punto di vista paesaggistico del territorio di S.Giorgio è previsto l'inserimento di queste nuove aree di tipo C in lotti ad andamento pressochè pianeggiante o caratterizzati da lievi pendenze verso Sud, circondati da numerose costruzioni effettuate nel corso degli ultimi decenni nonché da recenti insediamenti di case a schiera realizzate nelle aree a P.E.C. riconfermate n.5.1 e n.5.2.

Arearie normative	1.superficie territoriale	2.superficie fondiaria libera	3.densità massima consentita
	mq.	mq.	mc/mq
aree "C"			
aree di nuovo inserimento			
5	600	600	1,00/1,00
27a	5.000	2.000	0,40/1,00
65	850	850	1,00/1,00
79	1.600	800	0,50/1,00

Proprio in occasione delle costruzioni di tali recenti insediamenti questo Ufficio ha portato a termine numerose prospezioni penetrometriche riscontrando gli ottimi parametri geotecnici della formazione della "Pietra da Cantoni" affiorante in questa parte del territorio, rappresentata da alternanze di arenarie calcaree in sottili strati ed immergenti verso Est, tali da garantire un ottimo grado di stabilità intrinseca a tutta la zona.

Quasi tutti i lotti esaminati sono inseriti nella "Classe II" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", per cui in tali appezzamenti le nuove costruzioni potranno essere agevolmente realizzate a condizione che vengano espletate in sede di progetto esecutivo le integrazioni geologo-tecniche prescritte dal D.M. 11/3/88 n.47 e dalle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, mentre soltanto l'area indicata con la sigla 27a ricade quasi completamente nella "Classe IIa" di cui allo stesso elaborato.

Tale Classe è stata assegnata alle "porzioni di territori nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono l'attuazione di interventi di riassetto territoriale (regimazione delle acque superficiali, rettificazione dei profili caratterizzati da contropendenze, ecc.) nonché l'adozione ed il rispetto di accorgimenti costruttivi (superamento della coltre di alterazione con il piano di posa delle fondazioni), realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito dei lotti interessati da nuovi insediamenti e in un intorno di almeno 100 m circostante".

Nessun altro problema emerge per quanto riguarda il drenaggio delle acque meteoriche superficiali facilmente smaltibili lungo il versante che scende attraversato da numerosi fossati verso la zona industriale a Sud.

P.E.C. 5.3 (area n.82), in fregio alla strada provinciale di diramazione n.30

Nei pressi della strada provinciale di diramazione n.30 che sale al centro storico di San Giorgio, è stata individuata l'area di nuovo inserimento n.82 interessata dal P.E.C. 5.3, a mezza costa del versante il quale degrada con pendenze variabili da 10° a 15° verso Sud, in un lotto attualmente occupato da un vecchio edificio industriale.

Il suolo agrario originario deriva dalla "Pietra da Cantoni" rappresentata prevalentemente da arenarie calcaree con intercalazioni di marne più o meno arenacee con strati variamente inclinati, caratterizzate da buone caratteristiche geotecniche evidenziate mediante prospezioni penetrometriche effettuate negli ultimi decenni in tale formazione.

Arearie normative	1.superficie territoriale	2.superficie fondiaria libera	3.densità massima consentita
	mq.	mq.	mc/mq
aree "C"			
aree di nuovo inserimento			
82 (PEC 5.3)	8.000	4.000	0,50/1,00

Nel lotto non si rilevano dissesti in atto o anche semplici ondulazioni del suolo ed esso è inserito nella "Classe IIa" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" la quale circoscrive le aree a caratterizzate da un grado di pericolosità medio-basso ma con la necessità di attuare interventi di riassetto territoriale (regimazione delle acque superficiali, rettificazione dei profili caratterizzati da contro-pendenze, ecc.) nonché accorgimenti costruttivi (superamento della coltre di alterazione con il piano di posa delle fondazioni), in sede di progetto esecutivo nell'ambito dei lotti interessati da nuovi insediamenti e in un intorno di almeno 100 m circostante.

I terreni che costituiscono la formazione in esame presentano un basso grado di permeabilità il quale non favorisce la circolazione dell'acqua nel sottosuolo, mentre la superficie libera della falda freatica è stata riscontrata attraverso misure freatometriche nei pozzi domestici ancora attivi a quote comprese tra -5 m e -7 m dal piano di campagna.

Per l'utilizzo di quest'area si renderà infine necessaria una attenta regimazione delle acque superficiali, nonché l'attraversamento di tutto lo spessore della coltre di alterazione per l'ancoraggio delle fondazioni dei nuovi edifici e delle opere d'arte accessorie (muri di sostegno, rampe di accesso ad eventuali piani seminterrati, ecc), per cui, pur non sussistendo nessun particolare problema per l'utilizzazione ai fini edificatori dei lotti in esame, in sede di ogni singolo progetto esecutivo dovranno essere espletate indagini puntuali con prospezioni dirette i cui risultati dovranno essere evidenziati nelle rispettive relazioni geologico-tecniche, così come prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47 confluente nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09.

AREE DI TIPO C RICONFERMATE**Aree n.28, n.30, n.31, n.39 e P.E.C. n.5.1 (area n.67) e n.5.2 (area n.1) in fregio a via IV Novembre**

Nel versante sottostante il Nucleo storico del paese, la nuova Variante strutturale prevede quattro aree a permesso di costruire (n.28, n.30, n.31 e n.39) e due aree a P.E.C. (n.5.1 e n.5.2) meglio indicate nella tabella sottostante le quali presentano caratteristiche geomorfologiche soddisfacenti ed analoghe a quelle delle aree di nuovo inserimento limitrofe di cui si è già fatto cenno.

Arearie normative	1.superficie territoriale	2.superficie fondiaria libera	3.densità massima consentita
	mq.	mq.	mc/mq
aree "C"			
Areae riconfermate			
1 (PEC 5.2)	17.000	4.900	0,288/1,00
28	1.900	1.400	0,736/1,00
30	550	500	1,00/1,00
31	580	580	1,00/1,00
39	800	800	1,00/1,00
67 (PEC 5.1)	18.000	4.000	0,50/1,00

In particolare le aree n.28, n.30, n.31 e n.39 in fregio alla strada comunale IV Novembre che conduce al Cimitero sono rappresentate da lotti caratterizzati da lievi pendenze orientati verso Sud ed un sottile suolo agrario sotto al quale giacciono gli strati di arenarie e marne della formazione della "Pietra da Cantoni", con ottimi parametri geotecnici, identici peraltro a quelli ritrovati con prospezioni penetrometriche già effettuate da questo Ufficio nell'anno 2003 nell'ambito del P.E.C. n.5.1, dove erano indicate le condizioni di fattibilità delle nuove opere sia degli edifici in corso di costruzione, sia dei muri di sostegno delle strade di accesso e di ogni altra opera d'arte.

Analoghe indagini mediante prospezioni dirette dovranno essere effettuate per gli edifici di cui al P.E.C. 5.2 previsto in parte nella "Classe II" ed in parte nella "Classe IIa" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", seguendo le rispettive prescrizioni delle stesse classi di pericolosità nonché degli strumenti legislativi più volte citati.

In ogni caso nessun particolare problema di carattere geotecnico e geomorfologico emerge per le citate aree riconfermate, oggetto di trasformazione.

AREE DI TIPO D2 DI NUOVO INSERIMENTO**Area n.69 in località strada comunale Pasigliano**

A Nord-Est del territorio in fregio alla strada comunale di Pasigliano la Variante strutturale ha individuato un'area di tipo D2 di nuovo inserimento nella già vasta zona industriale realizzata negli ultimi 30 anni in questa parte del territorio di S.Giorgio lambita a Nord dal rio Viale.

Aree D2					
Aree norm.	1. superficie	2. sup. territoriale	3. superfici per servizi pubblici	4. Superficie coperta o superficie utile linda	
	occup. esistente	mq.	mq.	esistente	prevista
aree di nuovo inserimento					
69	4.260		852		2.130

L'area è posta alla base di un versante che scende orientato a Nord con lievi pendenze ($5^\circ \div 8^\circ$) verso la strada comunale stessa, dove il suolo oggi incolto deriva dall'alterazione della "Formazione di Casale Monferrato" rappresentata da sottili strati di marne arenacee.

Il dissesto rappresentato nelle carte tematiche interessa il versante nella sua parte superiore e media, senza alcuna interferenza con l'area la quale potrà essere regolarmente utilizzata a condizione che in sede di progetto esecutivo siano svolte le regolari indagini di carattere geotecnico volte a determinare i parametri necessari per il corretto dimensionamento delle fondazioni e delle opere di sostegno per gli sbancamenti alla base del versante stesso.

Anche il drenaggio per le acque superficiali è assicurato dalle regolari pendenze dell'appezzamento verso Nord e verso Est, nel fossato che sfocia nel rio Viale, mentre la zona è inserita nella "Classe II" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", per cui il lotto è completamente fruibile ed idoneo ad ospitare i nuovi insediamenti industriali a condizioni che in sede di progetto esecutivo vengano svolte tutte le indagini geotecniche puntuali al fine di acquisire tutti i parametri geotecnici necessari per il corretto dimensionamento delle fondazioni in ossequio alle disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 n.47 ed alle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008.

Area n.27b, in fregio alla strada provinciale di diramazione n.30

A Sud del Concentrico e nei pressi della Strada provinciale di diramazione n.30, la Variante strutturale prevede l'inserimento di una nuova area a destinazione direzionale avente la superficie di 4.400 m^2 .

Aree D2

Aree norm.	1. superficie occup. esistente mq.	2. sup. territoriale occup. esistente mq.	3. superfici per servizi pubblici mq.	4. Superficie coperta o superficie utile londa esistente prevista mq.	
				prevista mq.	
aree di nuovo inserimento					
27b	4.400				

Trattasi di un appezzamento caratterizzato da pendenze variabili da 5° a 10° degradante verso Sud-SudEst ed attualmente condotto a prato ricoperto da un potente suolo agrario a matrice argilloso-sabbiosa derivante dall'alterazione della formazione geologica della "Pietra da Cantoni" rappresentata prevalentemente da arenarie calcaree con intercalazioni di marne più o meno arenacee con strati variamente inclinati.

I terreni appartenenti a tale formazione geologica erano stati investigati in aree limitrofe negli anni passati per lo studio del sottosuolo interessato dalla realizzazione di nuovi edifici, permettendo di evidenziarne le buone caratteristiche geotecniche ed anche l'"Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI - 1999) non segnala nella zona alcun dissesto in atto, come peraltro confermato anche dal rilievo geologico ex novo effettuato per l'elaborazione degli allegati al P.R.G.C. e tali buone condizioni geomorfologiche hanno permesso di inserire l'area in esame nella "Classe IIa" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Tale classe comprende aree caratterizzata da un grado medio-basso di pericolosità geomorfologica con la necessità tuttavia di realizzare interventi di riassetto territoriale con regimazione delle acque superficiali, rettificazione dei profili caratterizzati da contropendenze, ecc. nonché con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti costruttivi (superamento della coltre di alterazione con il piano di posa delle fondazioni), realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito dei lotti interessati da nuovi insediamenti e in un intorno di almeno 100 m circostante.

La falda freatica si pone a quote variabili da -5 m a -7 m dal p.c., mentre si renderà necessaria la regimazione delle acque superficiali al fine di evitare fenomeni di ristagno con infiltrazioni puntuali nel suolo agrario.

Per l'utilizzazione ai fini edificatori dell'area in esame dovrà in ogni caso essere previsto l'attraversamento di tutto lo spessore della coltre di alterazione per l'ancoraggio delle fondazioni dei nuovi edifici e delle opere d'arte accessorie (muri di sostegno, rampe di accesso ad eventuali piani seminterrati, ecc).

In sede di ogni singolo progetto esecutivo dovranno infine essere eseguite indagini puntuali con prospezioni dirette per l'acquisizione dei principali parametri geomeccanici del sottosuolo i cui risultati dovranno essere evidenziati nelle relazioni geologico-tecniche, così come prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47 confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09.

Area n.88, nei pressi dello Stabilimento "Rotomec Valmet"

A Sud-Est del Concentrico e nei pressi dello Stabilimento "Rotomec Valmet", la Variante strutturale prevede l'inserimento di una nuova area a destinazione produttiva avente la superficie di 1.720 m².

Aree D2

Aree norm. aree di nuovo inserimento	1. superficie	2. sup. territoriale	3. superfici per servizi pubblici	4. Superficie coperta o superficie utile linda	
	mq.	mq.	mq.	esistente	prevista
				mq.	mq.
	88	1.720			860

Trattasi di un appezzamento caratterizzato da pendenze variabili da 8° a 10° verso Sud ossia verso il fondovalle del torrente Gattola ed intercluso tra edifici esistenti, mentre l'individuazione di tale nuova area è derivata dalla necessità di traslare la superficie a destinazione produttiva da una precedente area individuata con il n.87.

Il suolo agrario ricopre la formazione geologica delle "ALLUVIONI ANTICHE" rappresentate da depositi di origine fluviale ghiaioso-sabbiosi, con debole strato di alterazione grigio-bruno, talora terrazzati.

Le diverse prospezioni geognostiche effettuate nel corso degli anni su terreni appartenenti alla stessa formazione hanno permesso di riconoscere i principali parametri geotecnici dei terreni interessati dalle costruzioni di alcuni nuovi edifici, evidenziano le buone caratteristiche geomeccaniche degli stessi.

L' "Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI - 1999) non segnala nella zona alcun dissesto in atto, come peraltro confermato anche dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" approntata per la Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica al P.A.I., la quale inserisce l'area in esame nella "Classe II", ovvero nelle aree caratterizzate da un moderato grado di pericolosità geomorfologica.

La falda freatica è stata intercettata a quote variabili da -5 m a -8 m dal p.c., mentre per l'utilizzazione ai fini edificatori dell'area dovranno in ogni caso essere redatti opportuni studi del sottosuolo con l'esecuzione di prospezioni geognostiche per la determinazione dei principali parametri geotecnici i cui risultati dovranno essere evidenziati nelle relazioni geologico-tecniche, così come prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47 confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09.

AREE DI TIPO D2 RICONFERMATE

Area n.2, n.4 e n.25 in località Chiabotto

Nei pressi della località Chiabotto, sia in sponda sinistra che in sponda destra del torrente Gattola, in adiacenza allo stabilimento della Cantina Sociale, all'industria "Rotomec Valmet" ed in fregio alla strada comunale che sale al Comune di Rosignano, sono state confermate le tre aree di tipo industriale necessarie per l'ampliamento degli stessi stabilimenti e dei servizi ad essi annessi, riguardanti lotti posti in parte a mezza costa (n.4 e n.25) ed in parte nel fondovalle (n.2), i quali allo stato attuale non presentano limitazioni alla loro trasformazione in quanto non coinvolti da dissesti di ogni natura.

Aree D2					
Aree norm.	1. superficie	2. sup. territoriale occup. esistente	3. superfici per servizi pubblici	4. Superficie coperta o superficie utile linda esistente prevista	
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
aree riconfermate					
2	4.149	4.149	830		2.489
4	2.847	2.847	569		1.708
25	6.760	6.760	1.352		4.056

Le pendenze che si registrano sono dovunque limitate, ossia tra 5° e 15°, ed il suolo agrario, molto potente deriva dall'alterazione della "Formazione di Casale Monferrato" rappresentata da alternanze di marne argillose passanti a marne calcaree in profondità dove le caratteristiche geotecniche sono da ritenersi discrete.

I carotaggi e le prospezioni portate a termine per il recente ampliamento dello Stabilimento Rotomec hanno permesso infatti di identificare, ad una profondità di circa 2,50 m rocce caratterizzate da strati di arenarie, anche se nelle intercalazioni di marne sabbiose si instaura una cospicua falda freatica per la quale, per le opere in progetto, dovranno essere considerate le opportune modalità di drenaggio e di allontanamento.

Il torrente Gattola che solca il territorio a lato della ferrovia e della Strada provinciale Asti – Casale costituisce in ogni caso il naturale collettore per tutte le acque superficiali e profonde permettendone una facile raccolta.

La "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" include le tre aree di tipo industriale confermate nella "Classe II" ovvero quella a minor rischio idrogeologico, dove le trasformazioni possono essere attuate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo, per cui in sede di presentazione dei progetti esecutivi degli edifici industriali dovranno essere effettuate le indagini di tipo geotecnico puntuali con prospezioni dirette (prove penetrometriche e/o carotaggi stratigrafici) per l'acquisizione dei principali parametri necessari per il dimensionamento delle fondazioni e delle opere d'arte accessorie, (muri di sostegno, strade di accesso ecc.), così come richiesto dal D.M. 11/3/88 n.47 nonché dalle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008.

OPERE PUBBLICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA

Le nuove opere pubbliche di particolare importanza previste dalla Variante strutturale sono rappresentate principalmente dalla realizzazione di aree verdi, parcheggi e zone di interesse comune, distribuite prevalentemente in fregio alla strada provinciale Asti-Casale, lungo via IV Novembre, nonchè nei pressi della strada provinciale di diramazione che sale al Concentrico.

In particolare in un appezzamento a morfologia pianeggiante antistante la località Cascinotti è prevista la realizzazione di un'area verde avente la superficie di circa 980 m², compresa tra la strada provinciale stessa e la linea ferroviaria Asti - Casale, dove le nuove opere potranno essere agevolmente realizzate in quanto la stessa area risulta inserita nella "Classe II" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", senza particolari problemi di carattere geologico e geotecnico.

Un secondo parcheggio è previsto all'incrocio tra via IV Novembre, che conduce al Cimitero, e strada Serra, per una superficie di 1.250 m² in adiacenza ad aree già edificate ed in questo caso gli interventi riguardano terreni appartenenti alla formazione della "Pietra da Cantoni" di cui alla "Carta geologico-strutturale" con ottime caratteristiche geomeccaniche.

L'area ricade tuttavia nella "Classe IIIa1" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" nella quale sono comprese le "porzioni di territorio sporadicamente edificate, le quali presentano potenziali pericoli geomorfologici dovuti a fenomeni di soliflusso, ad ispessimenti anomali del suolo agrario e della coltre detritica e ruscellamento diffuso con facili infiltrazioni di acqua, dovuti alla presenza di episodi gravitativi quiescenti o elevate pendenze dei versanti, dove gli interventi edificatori, esclusivamente di tipologia sparsa destinati alle categorie connesse all'attività agricola, sono subordinati ad una serie di accertamenti idrogeologici e geotecnici che dovranno definire con dettaglio la sistemazione generale dell'opera assicurandone la necessaria stabilità, in un intorno di almeno 200 m dal lotto interessato".

Il versante sul quale è previsto il nuovo parcheggio è infatti interessato da un dissesto quiescente indicato con la sigla FQ5 dovuto ad un movimento prevalentemente di scorrimento lento, per cui per l'utilizzazione dell'area secondo quanto previsto dalla Variante dovranno essere osservate le prescrizioni indicate per tale classe di pericolosità nella relazione generale allegata al P.R.G.C. in data aprile 2004, anch'essa aggiornata in data dicembre 2009.

Un nuovo piccolo parcheggio avente la superficie di 460 m² è previsto in adiacenza alle nuove aree di edificazione contraddistinte con il n.24 e n.44, lungo la strada provinciale di diramazione che sale al concentrico, inserita nella "Classe IIa" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", dove è necessario procedere al solo spianamento del lotto e realizzare le necessarie opere di drenaggio in quanto le lievi pendenze e le buone caratteristiche geotecniche del substrato del suolo agrario consentono la costruzione di tale nuova opera, necessaria in questa parte del paese intensamente edificata.

Sempre in fregio alla strada provinciale di diramazione n.30, è stata inoltre individuata dalla Variante una ulteriore area destinata a parcheggio avente la superficie di 1.700 m², inserita anche in questo caso nella "Classe IIa" di cui allo stesso elaborato, per la quale quindi dovrà essere prevista una attenta regimazione delle acque superficiali per l'utilizzazione dell'area secondo quanto previsto dalla Variante.

All'incrocio tra la stessa strada provinciale e via XXIV Maggio è ancora prevista una nuova area a verde pubblico avente una superficie di 760 m², per la quale non

emergono particolari problemi di tipo geomorfologico o geotecnico per la realizzazione delle trasformazioni in progetto in quanto la stessa area è compresa nella "Classe II" a grado di pericolosità medio-basso.

Analoghe considerazioni possono essere svolte per l'area destinata a piccolo parcheggio posta all'incrocio tra via Martiri della Libertà e la strada comunale Costa avente la superficie di 390 m², anch'essa inserita nella "Classe II" e senza particolari problemi di carattere geologico e geotecnico per la sua utilizzazione.

Un'altro vasto lotto riservato a parcheggi è stato individuato nei pressi del centro sportivo a Nord del concentrico per una superficie di 6.070 m² in un'area ricadente nella "Classe IIIa" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", per cui per la realizzazione dei parcheggi previsti dovranno osservare le prescrizioni di cui alla stessa "Classe IIIa" contenute nella relazione generale di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica dello strumento urbanistico al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) nonché alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8/05/1996 n.7LAP, aprile 2004, aggiornamento dicembre 2009, condivisa dal Gruppo interdisciplinare di lavoro di cui alla D.G.R. n.31-3749 del 6/08/2001 nel mese di luglio 2004.

La Variante prevede infine un'ultima area, anch'essa destinata a parcheggio ubicata al confine orientale del territorio comunale nel fondovalle del rio Viale, in fregio alla strada comunale Pagliano.

Tale area, avente una superficie di 4.180 m² interessa un appezzamento praticamente pianeggiante adiacente ad altri lotti già occupati da edifici di tipo industriale ed essa è inserita nella "Classe II" di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" per la quale non saranno necessari particolari accorgimenti per la realizzazione delle trasformazioni previste.

Conclusioni

Le indagini e le verifiche effettuate inerenti le nuove aree residenziali, produttive e le opere pubbliche di particolare importanza previste dalla Variante strutturale al P.R.G.C. di San Giorgio Monferrato, sulla scorta di tutte le Carte Tematiche elaborate negli anni 2003 e 2004 e condivise dal Gruppo interdisciplinare di lavoro di cui alla D.G.R. n.31-3749 del 6/08/2001 per l'adeguamento al P.A.I., permettono allo scrivente di affermare che esse sono idonee ad essere utilizzate, ricadendo in genere nelle zone a minor pericolosità idrogeologica con le quali lo stesso territorio del Comune di San Giorgio è stato suddiviso.

Gli appezzamenti e le zone prescelte per le nuove edificazioni sono comprese in aree prive di dissesti, con acclività dovunque medio-basse, facilmente raggiungibili dalle strade comunali o provinciali e nelle quali le opere di urbanizzazione e di costruzione dei nuovi edifici potranno essere realizzate senza particolari problemi di natura geologico-tecnica, a condizione che tutti i progetti in fase esecutiva siano corredati delle indagini puntuali in ogni singolo lotto, così come indicato nelle rispettive schede dove sono richiamate le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 n.47 confluito nelle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 a seguito della conversione in legge del D.L. n.39 del 28/04/09, i quali impongono maggiori conoscenze fisiche del sottosuolo prima di ogni sua trasformazione.