

REGIONE
PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

5 FEB. 2009

Settore Copianificazione Urbanistica - Provincia di Alessandria

urbanistica.olivero@regione.piemonte.it

Allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale n° 26-11117
In data 30 MAR 2009 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. vigente del
Comune di SERRALUNGA DI CREA

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma, art. 15 della L.R.
56/77 e s.m.i.

. Norme tecniche di Attuazione

Art. 11 – Aree produttive

Il comma 3 si intende integralmente eliminato, in quanto si ritiene che la prescrizione vada inserita più opportunamente nel nuovo articolo 11bis.

Le NTA non contemplano riferimenti specifici alla disciplina relativa al commercio. Pertanto si rende necessario inserire un nuovo articolo che s'intende così formulato:

Art. 11 bis – Localizzazione attività commerciali

: "Le attività di commercio al dettaglio le cui prescrizioni sono contenute nel fascicolo denominato "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio al commercio al dettaglio" approvato con deliberazione C.C. n. 7 del 29.3.2007, al quale occorre fare riferimento in merito alla disciplina relativa al commercio. Si rende necessario in ogni caso fare riferimenti ai nuovi criteri regionali in materia di commercio di cui alla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.

Art. 15 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio

A seguito del parere dell'Arpa, in premessa al testo adottato s'intende inserita la seguente prescrizione "Dal momento che Il Comune di Serralunga di Crea è inserito nella zona 4 di rischio sismico, tutte le opere di competenza regionale individuate dall'allegato B della DGR 23 dicembre 2003, n. 64-11402 e tutte le opere di competenza statale individuate dagli elenchi A e B dell'allegato 1 del Decreto 3685, dovranno essere progettate tenendo conto della normativa sismica vigente depositate presso lo Sportello Unico per l'edilizia o presso gli Uffici Tecnici Comunali secondo le procedure definite al punto 5 della Cir. 1/DOP del 27 aprile 2004"

Art. 19 - Zone b3

Il testo dell'articolo s'intende stralciato e sostituito dal seguente, corretto, che recita : "Le zone b3 comprendono edifici ed aree di pertinenza situate in prossimità dei nuclei abitati e posti in fregio alle strade comunali principali e provinciali. Su tali edifici possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché opere volte al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici senza che comportino ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie utile netta abitabile; mq. 25 di superficie utile netta sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Tali ampliamenti potranno essere ricavati all'interno degli edifici già esistenti attraverso il recupero di vani diversamente destinati.

Il recupero dei rustici è ammesso nel rispetto delle disposizioni previste dalla LR n. 9/2003 e della Circ. Regione Piemonte n. 5/PET in data 09/09/2003.

Via Di Guasco, 1
15100 Alessandria
Tel. 0131.285036
Fax 0131.285032

Viene individuata in frazione Madonnina una Zona b3* comprendente l'ex mulino, che potrà essere recuperato a destinazione residenziale per l'intera volumetria esistente, escludendo ogni aumento della stessa. Dovrà altresì restare immutata la forma dell'edificio stesso, salvo l'introduzione di modesti adeguamenti estetici come balconi, logge e verande, per i quali l'Amministrazione Comunale si riserva di valutarne l'inserimento ambientale.

In tutte le zone "b", per ogni unità abitativa esistente e futura è permesso il ricavo o l'edificazione di box auto. Tuttavia prioritariamente dovrà essere recuperata a tale destinazione ogni parte di fabbrica già esistente. Quando ciò non sia possibile, il box di nuova edificazione potrà essere costruito anche a confine e non potrà avere emergenza f.t. superiore a m. 3,00, misurata dall'estradosso della copertura.. Tale altezza potrà essere superata solo a partire da una distanza non inferiore a m 5,00 dal confine di proprietà oppure a confine in caso di accordo scritto con il proprietario confinante o ancora nei casi ammessi dal Codice Civile.

Lo spazio coperto massimo ammesso è fissato in mq 30 lordi per ogni unità abitativa. Le eventuali ulteriori autorimesse potranno essere realizzate sul lotto in rapporto alla superficie coperta consentita sul lotto di pertinenza col massimo del 50% del rapporto di copertura..

Le caratteristiche tipologiche devono rispettare le caratteristiche edilizio-costruttive della tradizione:

- tetto a falde

- non è ammessa la costruzione di box in lamiera.

- nella costruzione dovranno essere rispettate le distanze dalle pareti finestrate.

In ogni caso le nuove costruzioni dovranno essere realizzate sempre oltre le fasce di rispetto stradale".

Art. 21. – Aree a destinazione produttiva.

Punto C.1 – modalità di intervento - dovrà essere eliminata la prescrizione che recita: "...a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato secondo le perimetrazioni e delimitazioni presenti in cartografia." . Di conseguenza anche la locuzione dopo le parole: "nell'area" che recita: "regolata a Permesso di Costruire Convenzionato" contenuta al successivo comma s'intende eliminata e sostituita dalla seguente che recita: "adiacente il PIP soggetta a PEC".

Al termine del 5° comma si ritiene che debba essere inserita la seguente locuzione che recita: "In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato".

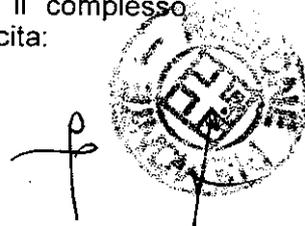
Art. 22 Aree agricole

Al termine dei disposti di cui al punto 1 del seguente articolo si intende aggiungere quanto segue:

"In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitarne il possibile impatto negativo sul paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

art. 23 – Edifici da recuperare in zona agricola

L'articolo si intende stralciato con esclusione della parte finale riguardante il complesso turistico-ricettivo in località Forneglio, che diventa oggetto di nuovo articolo che recita:



Art. 23 bis – Complesso turistico-ricettivo località Forneglio

"In cartografia di Piano è stata individuata una struttura a destinazione ristorante ed albergo in Loc. Forneglio, nella quale è consentito lo svolgimento dell'attività di ristorazione (bar, tavola calda, ecc.) ed alberghiera per una capienza massima di n. 10 persone.

Gli interventi ammessi sono:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione ed ampliamento nella misura non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento esistente.*

L'insediamento dovrà essere dotato di aree destinate a parcheggio e spazi di manovra nella misura non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento (art. 21 d/3 LR. 56/77 e s.m.i.).

Dovrà essere adeguato alle vigenti norme sanitarie che disciplinano i locali pubblici, nonché a quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche nel caso di interventi di ampliamento, ristrutturazione e adeguamento (D.M. 14/06/1989 n. 236, Legge 09/01/1989 n. 13, Circ. 22/06/1989 n. 1669/U.L. esplicativa della Legge n. 13/89)".

- Cartografia

Sulla Tavola A, in scala 1:5.000, dal titolo "Destinazione d'uso delle aree e di verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica" e sulla Tavola B, in scala 1:2000, dal titolo "Destinazione d'uso delle aree e di verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica e carta di sintesi geologica in scala 1:5000 s'intendono eliminate le seguenti aree, indicate all'allegata modifica n. 1 :

- *località Madonna : parte est area individuata "a permesso di costruire convenzionato" ubicata tra la viabilità prevista e la Strada Benlera del Molino*
- *località Madonna : Area a PEC posizionata parte ovest rispetto al PIP*
- *località Madonna : Area a PEC posizionata lato est rispetto al PIP*

L'area "a permesso di costruire convenzionato" sita in località Madonna, si intende, riclassificata tra le aree a Piano Esecutivo Convenzionato.

Il Responsabile del Settore
Arch. Franco Olivero



Allegati: modifica n.1



Comune di Serralunga di Crea (AI) – Variante al P.R.G.I. - Controdeduzioni
Tav. Destinazione d'uso delle aree – in scala 1:5.000
Stralcio aree produttive
Modifica n. 1

