

COMUNE DI SERRALUNGA DI CREA  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

# P.R.G.I.

## VARIANTE STRUTTURALE 2003

A sensi dell'art. 17 – comma 4 – della LR 56/77 e s.m.i.  
Adottato con Delibera C.C. n 5 in data 25/03/2004  
e successive modificazioni con Delibera C.C. n. 36 del 20/12/2004  
Delibera C.C. n 38 del 19/11/2006  
Delibera C.C. n. 10 del 20/05/2008  
Emendate a seguito dell'approvazione con Delibera Giunta Regionale n 24-11117 del 30/03/2009

## VARIANTE PARZIALE 2014

a sensi dell'art. 34- c. 5 - LR. 56/77 e smi

(ex art. 17 comma 7 – LR 56/77 e smi)

Adottata con Deliberazione C.C. n. .... in data .../.../2013

Approvata con Deliberazione C.C. n. ... in data .../.../2013

## Relazione Illustrativa e Stralcio Norme di Attuazione

Serralunga di Crea, lì 02/04/2014

Il Sindaco

Il Segretario



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## La situazione urbanistica

Il Comune di Serralunga di Crea ha provveduto alla redazione della Variante Strutturale e Variante in itinere al PRG in data 24/04/2009, approvata con Delibera Giunta Regionale n 24-11117 del 30/03/2009.

Con Delibera C.C. n. 35 del 20/12/2004 sono stati approvati i “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio al dettaglio”, e con Delibera n. 36 del 20/12/2004 sono stati approvati gli atti integrativi alla Variante.

Il Piano Zonizzazione Acustica del Comune di Serralunga di Crea è stato approvato con Delibera C.C. n. 26 in data 16/09/2003.

Il Regolamento Edilizio Comunale è stato approvato con Delibera C.C. n. 27 in data 16/09/2003

Il Comune provvede a redigere in data 14/03/2011 un Piano per gli insediamenti Produttivi in Loc. S. Iorio – Fraz. Madonnina.

Con Delibera C.C. n 9 del 16/05/2001 è stata adottata la Variante Parziale 2001, definitivamente approvata con Delibera C.C. n 21 del 01/08/2001.

In data 11/06/2012 è stata redatta la Variante Parziale 2012, approvata con relativa alla richiesta di modifica, in cartografia, del perimetro della zona di salvaguardia con funzione di pre-parco.

## Variante in progetto

La presente Variante Parziale è relativa alla possibilità di edificare n 1 box auto per unità abitativa in zona b3, per cui viene modificato l’art. 19 – Zone b3 delle Norme di Attuazione.

La Variante Parziale 2013, viene redatta secondo i disposti del comma 5, dell’art. art. 17 LR 56/77 e smi – ed in particolare:

- a) non modificano l’impianto strutturale del PRG vigente;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all’atto dell’approvazione del PRG vigente;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- g) non incidono sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell’articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La Variante Parziale 2014 non apporta modifiche alla cartografia di Piano.

# NORME DI ATTUAZIONE – (stralcio)

(N.B. – le parti scritte con questo “font” sono relative alle Norme di Attuazione attualmente in vigore, le parti scritte con questo “font” costituiscono le modifiche introdotte con la Variante 2014).

## ART. 19 - Zone b3

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 non superiori al 20% della superficie utile netta abitabile; mq. 25 di superficie utile netta sono comunque consentiti anche se eccedono da tale percentuale.

Tutti gli 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.

Viene individuata in Fraz. Madonnina una Zona b3\* comprendente l'ex mulino, che potrà essere recuperato a destinazione residenziale per l'intera volumetria esistente, escludendo ogni altro 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 valutare 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 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.

Nel caso in cui la superficie del lotto strettamente asservito all'edificio residenziale non sia sufficiente al fine della costruzione di n 1 box auto, nemmeno se la stessa avvenisse "a confine", è possibile utilizzare porzioni di area in zona E strettamente necessarie all'edificazione del box, iscrivendo un vincolo di pertinenzialità del box e del terreno all'edificio residenziale a cui è asservito.

La nuova costruzione dovrà avere le caratteristiche specificate nel presente articolo ed essere collocata alla distanza massima di m 20,00 dall'edificio cui è pertinente, nel rispetto comunque delle distanze dai fabbricati e dalla pareti finestrate.

Nella fasce di rispetto stradale è ammessa la costruzione di chioschi, edicole o altre installazioni o manufatti precari, fatte salve le indicazioni dell'art. 20 del CdS e dell'art. 29 del relativo Regolamento.

Tali manufatti non potranno avere superficie coperta maggiore a mq 20,00; altezza da terra non superiore a quella stabilita per i box auto ed avere le caratteristiche costruttive e morfologiche indicate nella normativa di PRGC per la zona nella quale ricadono.

Il manufatto dovrà essere rimosso, a cura e spese del proprietario entro e non oltre 15 gg dal momento in cui l'ente gestore della strada ne faccia richiesta, a garanzia di quanto indicato

lo stesso proprietario dovrà sottoscrivere un atto d'impegno che garantisca la rimozione nei termini indicati.

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.~~

Serralunga di Crea, lì 02/04/2014

Il Sindaco

Il Segretario

