

ART. 1 – EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le norme presenti, le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano. Il presente P.R.G. sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza dei dieci anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione del Piano territoriale o della sua revisione.

Le presenti norme costituiscono parte essenziale del P.R.G., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

ART. 2 – SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di permesso di costruire o D.I.A., per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto del permesso di costruire o D.I.A. in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.

Il rilascio del permesso di costruire o della D.I.A. è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività di contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Tutti gli interventi ammessi nelle Aree urbanistiche del vigente P.R.G.C., sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree. I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sulla ~~tavola 1~~ "Planimetria generale" in scala 1:5.000. ~~della Variante urbanistica di adeguamento del P.R.G.C., al P.A.I. e sugli Elaborati grafici in scala 1:2.000 ed in scala 1:5.000 di carattere urbanistico del PRGC.~~

ART. 3 – ATTIVITA' IN CORSO DI AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del ~~concessione edilizia ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10~~ permesso di costruire ai sensi delle vigenti leggi, e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento della concessione o dell'autorizzazione nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare concessione e/o autorizzazione o per le quali la concessione o autorizzazione siano scadute o annullate.

Le autorizzazioni rilasciate con efficacia a tempi determinati (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione e/o autorizzazione a norma delle leggi nazionali e regionali in vigore.

La scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

ART. 4 – ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C. VIGENTE (comprensivi delle varianti parziali e strutturali approvate)

LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE E' COSTITUITA DAI SEGUENTI ELABORATI:

- 1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 2) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
E SCHEDE NORMATIVE DI AREA
- 3) TAVOLE STATO DI FATTO:
 - 3.1) INQUADRAMENTO GENERALE scala 1: 25000
 - 3.2) USO AGRICOLO DEL SUOLO E ANNUNCIAMENTI RURALI scala 1: 5000

| | |
|---|--|
| 3.3) RETE STRADALE ED ILLUMINAZIONE PUBBLICA | scala 1: 5000 |
| 3.4) RETE IDRICA E RETE FOGNARIA | scala 1: 5000 |
| 3.5) CENTRO STORICO Indagine qualitativa sugli edifici Indagine sullo stato di conservazione | scala 1: 1000 |
| 3.6) CENTRO STORICO Indagine sulle destinazioni d'uso prev. e numero dei piani degli edifici | scala 1: 1000 |
| 3.7) CONCENTRICO Indagine qualitativa sugli edifici Indagine sullo stato di conservazione | scala 1: 2000 |
| 3.8) CONCENTRICO Indagine sulle destinazioni d'uso prev. e numero dei piani degli edifici | scala 1: 2000 |
| 3.9) FRAZIONE SALERE Indagine qualitativa sugli edifici Indagine sullo stato di conservazione | scala 1: 2000 |
| 3.10) FRAZIONE SALERE Indagine sulle destinazioni d'uso prev. e numero dei piani | scala 1: 2000 |
| 3.11) CARATTERI GEOMORFOLOGICI DEL SUOLO E DISSESTI GRAVITATIVI | scala 1: 5000 |
| 3.12) CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE ED IDROLOGICHE | scala 1: 25000 |
| 4) TAVOLE DI PROGETTO: | |
| 4.1) PLANIMETRIA GENERALE <i>la specifica variante di adeguamento al PAI)</i> | scala 1: 5000 (<i>elaborato approvato con</i> |
| 4.2) SVILUPPO DEL CENTRO STORICO Classificazione aree, interventi ammessi | scala 1: 1000 |
| 4.3) SVILUPPO DEL CONCENTRICO Classificazione aree, strumenti operativi | scala 1: 2000 |
| 4.4) SVILUPPO DELLA FRAZIONE SALERE Classificazione aree, strumenti operativi | scala 1: 2000 |
| 4.5) SVILUPPO DELLE AREE TURISTICO TERMALI E TURISTICO RICETTIVE Classificazione aree, strumenti operativi <i>la specifica variante di adeguamento al PAI)</i> | scala 1: 2000 (<i>elaborato approvato con</i> |
| 4.6) SVILUPPO DELLE AREE PRODUTTIVE Classificazione aree, strumenti operativi | scala 1: 2000 |
| 4.7) RELAZIONE GEOLOGICO, TECNICA | |
| 5) AREE CON INDIVIDUAZIONE SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI | scala 1: 2000 |
| SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI URBANI | |
| INDAGINI IDROGEOLOGICHE E PERIZIE GEOTECNICHE allegato al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n.65-5701 del 29/4/91 | |
| SEZIONE I - ALLEGATO 1,2,3 e 4 ALLA SCHEDE C - B.U.R. SUPPLEMENTO SPECIALE AL N. 32 DEL 9/8/1989 | |
| Elaborati di carattere geologico (<i>approvati con la specifica variante di adeguamento al PAI</i>): | |
| Relazione geologico tecnica | |
| Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7°/LAP | |
| Elaborato 1 Carta geologico strutturale | scala 1:10.000 |
| Elaborato 2 Carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale | scala 1:10.000 |
| Elaborato 3 Carta geoidrologica del reticolato idrografico e delle opere idrauliche censite | scala 1:10.000 |
| Elaborato 4 Carta delle acclività | scala 1:10.000 |
| Elaborato 5 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni | scala 1:10.000 |
| Elaborato 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica | scala 1:10.000 |
| Relazione idraulica | |
| Carta delle fasce di esondabilità del Rio Nizza | |
| Carte delle fasce di esondabilità del Rio Repulento | |
| Ubicazione attraversamenti relativi alle schede SICOD | |
| Sezioni idrauliche | |
| Schede monografiche delle opere idrauliche interferenti con il reticolo idrografico | |

ART. 4 BIS – ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL VIGENTE PRGC, AI SENSI DELLA L.R.N.1/07

| | | |
|--------------------|---|----------------------|
| <u>ELABORATO 1</u> | <u>RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEDE QUANTITATIVA DEI DATI URBANI</u> | |
| <u>ELABORATO 2</u> | <u>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE NORMATIVE DI AREA</u> | |
| <u>TAVOLA 4.1)</u> | <u>PLANIMETRIA GENERALE</u> | <u>scala 1: 5000</u> |
| <u>TAVOLA 4.3)</u> | <u>SVILUPPO DEL CONCENTRICO</u> | |
| | <u>Classificazione aree, strumenti operativi</u> | <u>scala 1: 2000</u> |
| <u>TAVOLA 4.5)</u> | <u>SVILUPPO DELLE AREE TURISTICO TERMALI</u> | |
| | <u>E TURISTICO RICETTIVE</u> | |
| | <u>Classificazione aree, strumenti operativi</u> | <u>scala 1: 2000</u> |
| <u>TAVOLA 4.6)</u> | <u>SVILUPPO DELLE AREE PRODUTTIVE</u> | |
| | <u>Classificazione aree, strumenti operativi</u> | <u>scala 1: 2000</u> |

ELABORATI DI CARATTERE GEOLOGICO

Relazione geologico tecnica

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

ART. 5 – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore si attua: a) con intervento diretto, attraverso il rilascio di permesso di costruire o D.I.A., b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire o D.I.A.,

In casi di particolare complessità dell'intervento ed ove sia richiesta la dismissione o l'assoggettamento di aree per servizi pubblici o la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione, il permesso di costruire sarà subordinata alla stipula di una convenzione, tra il privato e l'Amministrazione pubblica al fine di disciplinare tali interventi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli di cui ai punti 1). 2) . 3). 4). 5). del 3 comma dell'art. 32 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti sono quelle di cui all'art. 46 della Legge Regionale n. 56/77.

ART. 6 PERMESSO DI COSTRUIRE

A norma dei disposti del DPR 6/6/2001 N.380 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, che si intende interamente richiamato, il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che – per qualsiasi altro valido titolo – abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, il Permesso di costruire per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili per la utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e ogni altro intervento non soggetto al rilascio di concessione o autorizzazione ai sensi delle vigenti norme di legge nazionale o regionale.

ART. 7 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Con esclusione di casi di gratuità nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e più in generale da ogni altra norma legislativa vigente la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria secondaria, nonché al costo di costruzione. L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del

Consiglio Regionale assunti in attuazione di disposti nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui ai disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il proponente si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai proponenti sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo.

Nelle aree destinate ad usi extra agricoli o per gli interventi in area agricola, da parte di imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12.10.1978 N.63 e s.m.i., il permesso di costruire per nuove costruzioni per le destinazioni previste in ogni specifica zona del P.R.G., per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione, tramite apposito atto di convenzionamento o S.U.E.

La corresponsione del contributo di cui al primo comma non costituisce titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici: spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione per il sistema viario.
- d) rete fognaria o sistema idoneo di smaltimento delle acque reflue.

Nelle aree urbanizzate, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle "prescrizioni specifiche" di zona, ed essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b)

c) d) esistenti o in progetto.

ART. 8 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Scopo degli strumenti urbanistici è quello di attuare organicamente le previsioni del P.R.G. Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere rispondenti per contenuto, elaborati, procedure di formazione a quanto stabilito dalla L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, oltreché alle prescrizioni del P.R.G. Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno presentare soluzioni atte a conseguire un risparmio delle fonti energetiche, attraverso una attenta progettazione che tenga conto delle caratteristiche climatiche ed ambientali.

I contenuti della convenzione che dovrà essere sottoposta a verifica di rispondenza per forma e per procedura, alla legislazione vigente, sono in particolare quelli dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Spetta al Comune la verifica della legittimità, forme e procedure eseguite nella stesura dell'atto convenzionale definitivo, nonché dei contenuti del medesimo.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 9 – PARAMETRI URBANISTICI

Il P.R.G.C. adegua la propria normativa, in merito ai parametri urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. n.19/99 che si intendono richiamati.

a) SUPERFICIE TERRITORIALE O AREA DI INSEDIAMENTO

Si intende per "superficie territoriale", ovvero area di insediamento, un "quantum" di terreni delimitato come zona omogenea, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444, caratterizzato da una specifica destinazione e comprensivo di tutti gli spazi pubblici esistenti e previsti nello stesso ambito dallo strumento urbanistico, indipendentemente dal proprietario dei medesimi.

La superficie è computata all'asse delle strade che eventualmente delimitano la stessa zona omogenea.

b) SUPERFICIE FONDIARIA

Si intende per "superficie fondiaria" la porzione di "lotto" ricadente in una stessa zona territoriale omogenea, che è suscettibile di impiego edificatorio da parte del privato.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale, gli spazi destinati a servizi e a viabilità pubblica dal P.R.G.C., o dallo strumento attuativo, o ancora in fase di concessione singola.

In particolare il sedime di una strada privata, al servizio del lotto, dovrà essere scomputato nel calcolo della "superficie fondiaria", qualora la stessa comporti un pubblico transito o l'eventuale dimissione, o comunque non oggetto delle concessioni in esame.

e) DENSITA' DI FABBRICAZIONE

Per densità di fabbricazione si intende il rapporto tra un volume e la superficie alla quale esso è attribuito, ovvero il rapporto tra una superficie lorda di pavimento e la superficie alla quale essa è attribuita.

La densità di fabbricazione corrisponde a "densità volumetrica fondiaria" quando il rapporto è fra la cubatura attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ed a "densità di utilizzazione fondiaria" quando il rapporto è fra la superficie lorda di pavimento e la superficie netta dello stesso lotto.

Corrisponde invece alla "densità volumetrica territoriale" o alla "densità di utilizzazione territoriale" quando si istituisce il rapporto fra la cubatura, o la superficie lorda di pavimento prevista in un intervento e la superficie complessiva sulla quale tale operazione agisce, superficie cioè comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati.

d) INDICI VOLUMETRICI E DI UTILIZZAZIONE E LORO USO

Si intende per indice volumetrico ed indice di utilizzazione, il rapporto espresso in mc/mq ovvero mq/mq tra la massima capacità edificatoria prevista in termini volumetrici o di superficie lorda di pavimento, in relazione alla superficie territoriale o fondiaria considerata.

La loro utilizzazione è la seguente:

1) l'indice volumetrico territoriale e l'indice di utilizzazione territoriale vengono applicati sulla superficie territoriale per interventi di iniziativa comunale quali verifica dello strumento urbanistico, piani particolareggiati, ecc. e per interventi di iniziativa privata subordinati alla redazione di uno S.U.E. (il primo è riferito ad interventi di carattere residenziale, il secondo ad interventi di carattere commerciale, direzionale, turistico ricettivo ecc.)

2) l'indice volumetrico fondiario e l'indice di utilizzazione fondiario vengono applicati nel caso di concessione singola sul lotto fondiario, tale indice potrà essere esteso all'intera superficie territoriale, nel caso di permesso di costruire convenzionato, con cui sia attuata la dimissione di aree con previsioni di P.R.G.C. di servizi pubblici o di viabilità.

(il primo è riferito ad interventi di carattere residenziale, il secondo ad interventi di carattere commerciale, direzionale, turistico ricettivo ecc.)

L'indice volumetrico o di utilizzazione "fondiario", se non diversamente specificato, è coincidente con quello "territoriale" della zona omogenea.

ART. 10 - PARAMETRI EDILIZI

Il P.R.G.C. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. n.19/99 che si intendono richiamati.

A) CUBATURA COSTRUIBILE

La cubatura massima costruibile sulla superficie "territoriale", o "fondiaria", secondo quanto previsto dall'articolo precedente lettere a), b), c), si calcola moltiplicando la superficie considerata per l'indice di edificabilità competente alla zona.

B) VOLUME DEI FABBRICATI

Si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio (superficie delle pareti perimetrali dell'edificio computata fino all'estradosso dell'ultima soletta e divisa per il perimetro esterno dell'edificio) per la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'edificio.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta, tenendo conto di eventuali scavi e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto; nel calcolo del volume

edificabile dovranno essere compresi gli sporti o avancorpi e altri oggetti anche se limitati ai piani superiori a quello terreno.

Vengono esclusi dal computo:

I porticati, le logge aperte e le sovrastrutture tecniche (vani scala, camini). Il volume del sottotetto non abitabile non viene conteggiato ai fini della volumetria totale, qualora la sagoma del tetto sia compresa in un profilo ideale aggettante m. 1,20 con pendenza 50%; nel caso in cui la sagoma non sia compresa in detto profilo ideale, si deve calcolare la cubatura intera anche se è dichiarata non abitabile.

G) SUPERFICIE COPERTA

E' quella che misura la sezione orizzontale dell'edificio racchiusa dal suo perimetro esterno. Sono esclusi dalla superficie coperta gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi e pensiline. Sono compresi invece, anche se sempre esclusi dal computo della cubatura i porticati, i loggiati ed i terrazzi che formano aggetti di edifici con una sporgenza superiore a m. 1,50 o poggianti da un lato su sostegni eretti da piano terra, anche se con minore sporgenza.

Nel caso di edifici destinati ad attività produttiva o commerciale, non sarà considerata superficie coperta quella adibita a banchine di carico o piattaforma di sollevamento all'aperto.

D) SUPERFICIE UTILE

E' la superficie degli edifici o delle unità immobiliari, misurate al netto dei muri perimetrali, delle tramezze interne, degli sguinci di porte e finestre. Sono esclusi dal conteggio i porticati, le logge i balconi ed i terrazzi, le superfici destinate a magazzini, cantine, stenditoi ecc. e le superfici occupate dai volumi tecnici.

E) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

E' la superficie misurata al netto dei soli muri perimetrali di tutti i piani di un edificio o di una unità immobiliare. Sono esclusi dal conteggio i porticati, le logge i balconi ed i terrazzi, le superfici destinate a magazzini o cantine e le superfici occupate dai volumi tecnici.

F) RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto numerico o percentuale tra l'area occupabile con edifici e l'area edificabile del lotto.

Il rapporto di copertura si applica sulla superficie fondiaria sia in caso di S.U.E. che di concessione singola.

G) SUPERFICIE PER ADDETTO

L'indicazione del rapporto di superficie di calpestio per addetto è obbligatoria secondo quanto descritto:

Entro un anno dall'adozione del presente P.R.G.C. le industrie già esistenti dovranno fornire il dato in oggetto.

In via transitoria se non diversamente precisato, si intenderà nominalmente un addetto per ogni 40 mq. di calpestio.

Il R.I.E. può prescrivere un rapporto minimo di superficie di calpestio per addetto, in relazione al tipo di attività produttiva.

H) ALTEZZA DEI FABBRICATI

A tutti gli effetti, eccetto che per il calcolo della cubatura, l'altezza dei fabbricati è la maggiore fra quelle misurate dalla quota del terreno sistemato o del marciapiede stradale (ed in mancanza di esso dal sedime stradale) all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se inclinato alla sua quota media).

L'altezza massima è la maggiore delle altezze, computate secondo le modalità di cui al comma precedente, delle singole fronti prospettanti verso spazi pubblici o privati.

Nei terreni declivi tale altezza massima viene misurata rispetto al piano di campagna naturale. Non si computa la maggior altezza determinata sui prospetti:

a) dalla presenza di rampe di accesso e seminterrati se la somma della loro larghezza non supera la dimensione di 6.00 m.

b) dalla presenza di volumi tecnici (torri di scale, ascensori, camini, ecc.).

e) dalla presenza di parte di cortile ribassato se il medesimo è ricoperto a quota del terreno sistemato da struttura traforata o a graticcio, sempre che la superficie di tale cortile non sia superiore alla superficie totale coperta del fabbricato.

Se il tetto o la copertura ha inclinazione superiore al 70%, l'altezza determinata come sopra detto viene incrementata di due terzi della proiezione verticale del tetto.

Per i fabbricati adibiti ad attività produttive o commerciali, sarà considerata come linea di gronda quella immaginaria che unisce gli impluvi o gli imbocchi dei pluviali.

In tutte le Aree urbanistiche del P.R.G.C., nel caso di interventi edilizi che comportino il rifacimento degli orizzontamenti, può essere eccezionalmente consentito derogare alle altezze stabilite, innalzando la quota del cornicione esistente fino ad un massimo di 0,90 m. allo scopo di adeguare le altezze interne delle unità immobiliari ai minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia.

I) DISTACCHI

I distacchi prescritti per ogni edificio, nei confronti dei confini, delle recinzioni e degli altri edifici, saranno misurati in corrispondenza della massima sporgenza del solido che si considera per il calcolo del volume comprendendo anche i porticati, i terrazzi coperti ed i bow window.

Non saranno quindi presi in considerazione gli aggetti dovuti a balconi, tetti, pensiline con una sporgenza massima inferiore a 1,50 m. (per tutti questi restando l'obbligo di conservare un distacco minimo di metri tre dai confini e dalle recinzioni).

I bassi fabbricati con altezza massima (misurata all'estradosso della soletta di copertura o al colmo del tetto) inferiore a 3,00 m. potranno essere costruiti a confine.

La distanza dai confini privati per nuove costruzioni o ampliamenti possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino interessato, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, alle distanze imposte tra i fabbricati.

L) ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE

Definito "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) (cfr. art.2 D.M. 1/4/68 N.1404), le distanze di arretramento prescritte dalle vigenti norme di Legge dovranno intercorrere tra il ciglio stesso e la massima sporgenza dei fabbricati, con l'avvertenza che alla distanza di arretramento deve aggiungersi l'eventuale proiezione di scarpate e fossi, nonché la maggior fascia espropriata dall'ente proprietario della strada. Non saranno ammessi aggetti se non di cornicioni, tetti o pensiline, con una sporgenza massima di metri 1,50.

Nel caso gli edifici siano in fregio a strade pubbliche o private, non sono comunque ammessi elementi aggettanti per più di 10 cm. sull'area stradale, salvo che tali elementi non si trovino ad altezza di almeno 4,00 mt. rispetto alla strada stessa e risultino di sporgenza inferiori a mt. 1,50.

ART.10 BIS ARTICOLO DI RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Con riferimento al 1° comma dell'art.15 "Numero dei piani della costruzione" (NP) ed al 3° comma dell'art.13 "Altezza dei fronti della costruzione" (Hf), del Regolamento edilizio comunale approvato ai sensi della L.R. n.19/99, al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte ed gli spazi sottotetto, si precisa quanto segue.

Al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte e gli spazi sottotetto, si precisa che tali locali non sono considerati agibili quando non possiedono le caratteristiche tecnico dimensionali ed igieniche ai fini della abitabilità, e sono previsti con dimensioni geometriche comprese in una sagoma ideale della copertura (riferita alla manica minore dell'edificio), determinata da un'altezza minima di imposta non superiore a 30 cm. (rispetto al piano di estradosso del solaio di sottotetto) e da un andamento della falda con pendenza pari al 50%.

Per quanto riguarda il rispetto delle distanze da confini privati, valgono le seguenti norme:

Le disposizioni in materia di rispetto delle distanze da confini non si applicano ai bassi fabbricati (con altezza non superiore a tre metri, misurata al colmo della copertura o all'estradosso della medesima, se piana) alle tettoie; operano invece in tali casi, le disposizioni del codice civile.

Nel caso di bassi fabbricati con altezza non superiore a 3,00 m e' ammessa l'edificazione a confine, nel rispetto delle norme del codice civile; nel caso in cui la costruzione insista su un terreno posto ad

una quota inferiore a quella della proprietà adiacente, la medesima potrà avere un'altezza anche maggiore, di quella prevista al comma precedente, purché rispetto alla quota del terreno confinante, essa non superi il limite massimo di tre metri di altezza, misurata all'estradosso della copertura piana o al colmo della copertura a falde. (in ogni caso il fabbricato costruito a confine non potrà avere un'altezza maggiore di m.6,00 misurata dal piano del terreno più basso).

ART. 10 BIS SOTTETTI E VOLUMI TECNICI E NORME RIGUARDANTI LE DISTANZE TRA FABBRICATI E CONFINI PRIVATI

Al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte e spazi sotto tetto, è necessario che tali locali siano preesistenti alla L.R. 21/98 e conformi alle sue disposizioni; diversamente, gli stessi sono da considerarsi vani tecnici finalizzati alla coibentazione del fabbricato.

Nuovi locali sottotetto sono da considerare agibili-abitabili solo se in possesso dei requisiti tecnico funzionali stabiliti dal DM Sanità 5 luglio 1975 e compresi nel numero dei piani abitabili e nelle altezze stabilite per quell'area dal PRGC; altri locali sottotetto eccedenti il numero dei piani e le altezze stabilite dal PRGC sono consentiti unicamente con funzioni tecniche finalizzate alla coibentazione del fabbricato.

Le distanze previste dalle NTA, dai confini, per i fabbricati, possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino interessato, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra i fabbricati.

La distanza tra i fabbricati è la minima distanza che separa il filo di fabbricazione finestrato di un edificio, dai fili di fabbricazione di edifici antistanti, anche quando gli edifici si fronteggino solo in parte, nel caso in cui le costruzioni non siano finestrate, valgono i disposti del Codice civile e le presenti norme in materia di distanza dai confini privati.

ART. 11 – OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI DI APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE

I parametri urbanistici ed edilizi che si applicano nelle operazioni di trasformazione edilizia ed urbanistica, sono quelli di cui ai precedenti articoli 9 e 10.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri edilizi ed urbanistici attinenti le singole aree individuate dal P.R.G.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

TIPI DI INTERVENTI

ART. 12 – TIPI DI INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi previsti da P.R.G. per tutte le destinazioni d'uso anche non residenziali, sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria (AO)
- Manutenzione straordinaria (A1)
- Restauro conservativo con o senza variazione d'uso (A2)
- Risanamento conservativo con o senza variazione d'uso (A3)
- Ristrutturazione edilizia di tipo A (A4)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (A5)

Oltre agli interventi sopracitati, finalizzati alla valorizzazione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio, ai sensi della legislazione nazionale in materia e della L.R. n. 56/77 e succ. modif. ed integr. e della Circ. P.R.G. n. 5/SG/URB del 27/4/1984, il P.R.G. prevede interventi di:

- Ampliamento (A6)
- Nuova costruzione (A7)

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi, sono quelle di seguito riportate:

AO) MANUTENZIONE ORDINARIA

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

La manutenzione ordinaria consiste in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura ecc.), senza alterarne i caratteri originali né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Le opere ammesse sono:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulizia delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione e realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

MODALITA' ATTUATIVE:

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti al rilascio del Permesso di costruire e delle D.I.A., (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42

A1) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le opere e le modifiche necessarie 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.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Sono altresì ammessi rinnovi o sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazioni di volumi e superfici.

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti, senza che ciò determini modificazione d'uso, il frazionamento o l'aggregazione ad altre unità immobiliari.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti al rilascio del Permesso di costruire e delle D.I.A., (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

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 dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi sono rivolti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo sono soggetti al rilascio di Permesso di costruire e delle D.I.A., (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni del P.R.G.C., trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della stessa Legge.

A2) RESTAURO CONSERVATIVO

E' finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Possono essere soggetti ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Le opere ammesse sono:

Restauro, ripristino o rifacimento delle finiture interne ed esterne (intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, infissi, manto di copertura ecc.) con l'impiego di tecniche e materiali tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Ripristino, consolidamento statico o sostituzione degli elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dai muri perimetrali degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari; restauro ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio; sono tuttavia ammesse la demolizione e realizzazione di tramezze, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare gli elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri compositivi, distributivi ed architettonici degli edifici, i volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

A3) RISANAMENTO CONSERVATIVO

E' finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Le opere ammesse sono:

Ripristino, integrazione o sostituzione delle finiture interne ed esterne (intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, infissi, manto di copertura ecc.) con l'impiego di tecniche e materiali tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Ripristino, consolidamento statico o sostituzione degli elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano utilizzate tecniche e materiali compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione di nuovi orizzontamenti che determinino aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture, sono ammesse invece, lievi modifiche delle quote degli orizzontamenti, esclusivamente per gli adeguamenti ai minimi di legge.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà, parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, è ammesso inoltre il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti ed affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

MODALITA' ATTUATIVE:

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono soggetti al rilascio del Permesso di costruire e delle D.I.A., (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

A4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

La ristrutturazione di tipo A è quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne ed esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché sia mantenuto il posizionamento non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti che comportino l'aumento della superficie utile, è ammessa la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, esclusivamente per adeguamento delle altezze dei locali, ai minimi di legge.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositi dei prospetti.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliare.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

A5) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Si riferisce ad interventi che prevedono anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, essa sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio.

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne ed esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliare.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile.

NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati.

Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici e alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

MODALITA' ATTUATIVE:

Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al rilascio del Permesso di costruire e delle D.I.A., (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

A6) AMPLIAMENTO

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici e stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

A7) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), anche a seguito di interventi di demolizione, ove ammessi, da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo

le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni dei fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni relative alle nuove costruzioni. Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo.

ART. 13 – ADEGUAMENTO DEL VIGENTE PRGC ALLA L.R. N.28/99 e s.m.i.

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 27.09.2007. venivano approvati i criteri commerciali comunali, di cui all'articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98, in adeguamento ai disposti della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831.

Con tale Deliberazione viene quindi riconosciuto il seguente "Addensamento" commerciale e le relative tipologie di insediamento commerciale.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE "A1"

La perimetrazione comprende le seguenti Aree urbanistiche del vigente PRGC :

. Centro Storico "CS"

. Area di riqualificazione ambientale "RA" (parte)

. Aree di contenimento edilizio "CE"

. Aree di trasformazione urbana " T.U.1", "T.U.2", "T.U.3"

. Ambito territoriale di completamento "C5.3" e "C.4" parte

I limiti cartografici delle perimetrazioni commerciali sono riportati sull'Elaborato "Perimetrazione zone di insediamento commerciale al dettaglio", allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 27.09.2007. di approvazione dei criteri commerciali comunali.

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettere d), e), f) del Decreto legislativo n.114/98, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti sono così classificati:

. DEFINIZIONE DI ESERCIZI COMMERCIALI

Esercizi di vicinato

Quelli con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 1500 mq.

Grandi strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

Centro commerciale

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera g) del D.Lgs n.114/98, un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatta salvo la deroga dell'art.7, comma 2 dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 "Modifiche ed integrazione all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999.

Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art.8 del sopra citato allegato "A", ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate ai sensi dell'art.51 della LR n.56/77 e s.m.i.

b) siano acquisite quali urbanizzazioni primarie o secondarie ai sensi dell'art.51 della della LR n.56/77 e s.m.i. in modo che sia garantita la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche e quindi non sussista più il requisito della specifica ed unica destinazioni d'uso (commerciale al dettaglio).

c) tali vie o piazze devono essere collegate funzionalmente con la viabilità urbana o extraurbana.

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private di cui al comma 2 art.25 "Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali ed altre attività presenti nell'area" dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 "Modifiche ed integrazione all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999.

. DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE

L'offerta commerciale è il complesso di prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale.

Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

offerta alimentare (settore merceologico alimentare)

offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)

offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista , ai fini della "Classificazione delle tipologie di strutture distributive", quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti previsti dall'art.4, comma 1, lettera d) del D.lgs n. 114/98, tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

. CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

Le tipologie di strutture distributive medie e grandi sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale, nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti e classificati quali "Comuni minori" sono così classificabili:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Offerta alimentare e/o mista

M-SAM1 (con superficie di vendita da 151 mq. a 250 mq.)

M-SAM2 (con superficie di vendita da 251 mq. a 900 mq.)
M-SAM3 (con superficie di vendita da 901 mq. a 1500 mq.)

Offerta extralimentare

M- SE1 (con superficie di vendita da 151 mq. a 400 mq.)
M- SE2 (con superficie di vendita da 401 mq. a 900 mq.)
M- SE3 (con superficie di vendita da 901 mq. a 1500 mq.)

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Offerta commerciale mista

G- SM1 (con superficie di vendita da 1501 mq. a 4500 mq.)
G-SE1 (con superficie di vendita da 1501 mq. a 3500 mq.)

CENTRI COMMERCIALI

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

M- CC (con superficie di vendita da 1501 mq. a 1500 mq.)

Ai sensi dell'art.24 della DCR 24 marzo 2006 n. 59- 10831 sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi e le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona.

TABELLA DELLA COMPATIBILITA' COMMERCIALE (allegata alla Deliberazione del Consiglio comunale n.33 del 27.09.2007 di approvazione dei criteri commerciali comunali)

| <u>TIPOLOGIE DELLE STRUTT. DISTRIBUTIVE</u> | <u>SUPERFICIE DI VENDITA (mq.)</u> | <u>ADDENSAM. STORICO A1</u> |
|---|------------------------------------|-----------------------------|
| <u>VICINATO</u> | <u>Fino a 150</u> | <u>SI</u> |
| <u>M - SAM 1</u> | <u>151 - 250</u> | <u>SI</u> |
| <u>M - SAM 2</u> | <u>251 - 900</u> | <u>NO</u> |
| <u>M - SAM 3</u> | <u>901 - 1500</u> | <u>NO</u> |
| | | |
| <u>M - SE 1</u> | <u>151 - 400</u> | <u>SI (fino a 250 mq.)</u> |
| <u>M - SE 2</u> | <u>401 - 900</u> | <u>NO</u> |
| <u>M - SE 3</u> | <u>901 - 1500</u> | <u>NO</u> |
| | | |
| <u>M - CC</u> | <u>151 - 2500</u> | <u>NO</u> |
| | | |
| <u>G - SM 1</u> | <u>1501 - 4500</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SM 2</u> | <u>4501 - 7500</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SM 3</u> | <u>7501- 12000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SM 4</u> | <u>> 12000</u> | <u>NO</u> |
| | | |
| <u>G - SE 1</u> | <u>1501 - 3500</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SE 2</u> | <u>3501 - 4500</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SE 3</u> | <u>4501 - 6000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SE 4</u> | <u>> 6000</u> | <u>NO</u> |

| | | |
|-----------------|---------------------|-----------|
| | | |
| <u>G - CC 1</u> | <u>Fino a 6000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - CC 2</u> | <u>6001-12000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - CC 3</u> | <u>12001- 18000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - CC 4</u> | <u>> 18000</u> | <u>NO</u> |

e) STANDARD URBANISTICI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI

Le N.T.A. e le relative Schede normative di area definiscono, conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3, e del 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Le N.T.A. e le relative Schede normative di area definiscono, conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3), dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Tali Norme prevedono e normano inoltre le possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici, sopra citate, limitatamente agli interventi all'interno delle Aree a prevalente destinazione residenziale quali Centro Storico, Aree edificate di Ristrutturazione, Aree di Completamento, Aree di contenimento edilizio.

A tal fine il PRGC individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dagli interventi previsti, per i quali è ammessa la monetizzazione delle medesime aree.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, relative agli insediamenti commerciali al dettaglio è così definita all'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

a) al punto 3) del 1° comma del sopracitato articolo

100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di nuovo impianto di cui all'articolo 13, 3° comma lettera g) della L.R. n.56/77 e s.m.i.

80mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi all'interno dei centri storici, e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, 3° comma lettere e) ed f), della L.R. n.56/77 e s.m.i.

b) il 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., come modificato dall'art. 7, comma 12, della LR. 3071272003 n.37 "Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 12/11/1999 n.28" precisa che per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq. devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e criteri di cui all'art.3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D. Lgs. 114/98, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del 1° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e quelli previsti dai sopracitati indirizzi e criteri della Legge regionale sul commercio, come indicati puntualmente all'art.25 dell'allegato A alla (DCR 347-42514 del 23/12/2003).

Ai sensi del sopracitato art.25 dell'allegato "A" e fatto salvo quindi il rispetto dei disposti del 1° comma, n.3 e del 2° comma dell'art.21, della L.R. n.56/77 e s.m.i. lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella successivamente riportata; la restante quota può essere reperita in aree private.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO

| <u>TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE</u> | <u>SUPERFICIE DI VENDITA (mq.)</u> | <u>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)</u> |
|---|------------------------------------|---|
| <u>M - SAM 2 (*)</u> | <u>400 - 900</u> | <u>$N = 35 + 0,05 (S - 400)$</u> |
| <u>M - SAM 3</u> | <u>901 - 1800</u> | <u>$N = 60 + 0,10 (S - 900)$</u> |
| <u>M - SAM 4</u> | <u>Oltre 1800</u> | <u>$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$</u> |
| <u>G - SM 1</u> | <u>Fino a 4500</u> | <u>$N = 245 + 0,20 (S - 2500) (**)$</u> |
| <u>G - SM 2</u> | <u>Oltre 4500</u> | <u>$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$</u> |
| <u>G - SM 3</u> | <u>Oltre 4500</u> | <u>$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$</u> |
| <u>G - SM 4</u> | <u>Oltre 4500</u> | <u>$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$</u> |

| | | |
|-----------------|------------------------------------|---|
| <i>M - SE 3</i> | <i>901 - 1800</i> | <i>$N = 0,045 \times S$</i> |
| <i>M - SE 4</i> | <i>1801 - 2500</i> | <i>$N = 0,045 \times S$</i> |
| <i>G - SE 1</i> | <i>Da 1501 o 2501 a oltre 6000</i> | <i>$N = 40 + 0,08 (S - 900)$</i> |
| <i>G - SE 2</i> | <i>Da 1501 o 2501 a oltre 6000</i> | <i>$N = 40 + 0,08 (S - 900)$</i> |
| <i>G - SE 3</i> | <i>Da 1501 o 2501 a oltre 6000</i> | <i>$N = 40 + 0,08 (S - 900)$</i> |
| <i>G - SE 4</i> | <i>Da 1501 o 2501 a oltre 6000</i> | <i>$N = 40 + 0,08 (S - 900)$</i> |
| <i>M - CC</i> | <i>5. - 1500 251 - 2500</i> | <i>$NCC = N + N' (***)$</i> |
| <i>G - CC 1</i> | <i>Fino a 12000</i> | <i>$NCC = N + N' (***)$</i> |
| <i>G - CC 2</i> | <i>Fino a 12000</i> | <i>$NCC = N + N' (***)$</i> |
| <i>G - CC 3</i> | <i>Oltre 12000</i> | <i>$NCC = (N + N') \times 1,3 (***)$</i> |
| <i>G - CC 4</i> | <i>Oltre 12000</i> | <i>$NCC = (N + N') \times 1,3 (***)$</i> |

NOTE

() Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione di cui al primo comma del precedente punto f), conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3, dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.*

Ai sensi dell'art.24 della DCR 24 marzo 2006 n. 59- 10831 sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi e le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona.

NORME GENERALI DI RACCORDO CON L'ART. 36 "ATTIVITA' COMMERCIALI" DEL P.T.P.

La Variante in oggetto non individua ambiti edificabili di nuova previsione, la zonizzazione commerciale viene calata sull'attuale previsione urbanistica vigente.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, che prevedono insediamenti di tipo commerciale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni normative, che vengono inoltre riproposte all'interno delle singole Schede Normative delle aree comprese all'interno dell'addensamento storico rilevante:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

. gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di II e III livello; dovrà inoltre essere verificata, in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità di prevedere, sulla viabilità privata e su quella pubblica fronteggiante l'area di intervento, eventuali spazi di sosta per i mezzi pubblici, aree ecologiche e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

. all'interno degli ambiti territoriali di intervento, almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

. la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

ART.14 - NORME DI ATTUAZIONE, RELATIVE ALLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Non esistono nel Comune di Agliano Terme aree con vincolo idrogeologico.

Per tutto il territorio comunale, qualunque sia il tipo d'intervento valgono le seguenti prescrizioni:

Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa) e IIb) nelle quali si rimanda al rispetto del D.M. 11/03/1988 ed alla stesura di una relazione geologica (per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti significativi) in particolare gli interventi sono subordinati a:

nella classe IIa):

- verifica di stabilità del pendio nel caso l'intervento incida su quest'ultimo siano previste opere che comportino movimenti terra;
- progetto di regimazione acque meteoriche;
- rispetto del D.M. 11/03/1988;

nella classe IIb):

- interventi manutentivi rete idrografica minore;
- verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica);
- verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;
- divieto di costruzione dei locali interrati nell'area d'influenza della piena;
- rispetto del D.M. 11/03/1988.

Per gli interventi ricadenti nel settore rigato, che indica porzioni di territorio a forte ritenzione idrica con rinvenimento di falde a carattere superficiale, si sconsiglia la realizzazione di locali interrati: è ammessa solo la realizzazione di locali seminterrati mx 1,50 m. rispetto al p.c.

Classe III

Interventi ammessi:

- interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;
- le piste a servizio dell'attività agricola, non in rilevato nelle aree potenzialmente inondabili;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- opere di sostegno e contenimento;
- per le abitazioni isolate manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In tal caso le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di ~~singola concessione edilizi~~ permesso di costruire) all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- realizzazione di pertinenze agricole (casotti);
- realizzazione di nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (esclusi i settori ad elevata acclività). Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M.11/03/1988. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità;
- non devono essere consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio; in caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle classi III, IIIa, solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R. 56/77.

Per tutti gli interventi di cui dovrà essere presentata relazione geologica (ed idraulica nel caso l'intervento ricada in aree inondabili a bassa energia) e si dovrà ottemperare al D.M. 11/03/88.

Tali aree, potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni al piano o varianti strutturali; a seguito d'indagini di maggior dettaglio potranno essere attribuite a classi di minor pericolosità.

Classe IIIa): porzioni di territorio inedificate, distinte a seconda della tematica dissestiva: frana (aree instabili frane attive – quiescenti) – dissesto idraulico (aree a rischio d'inondazione) – inidonee a nuovi insediamenti.

Classe IIIa1 (Aree instabili frana attiva):

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R.56/77.

Sono consentiti

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n.457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi;
- gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superficie, senza cambiamenti di destinazione d'uso ed aumento del carico antropico, solo se finalizzati all'incremento delle condizioni di sicurezza ed alla mitigazione del rischio stesso (ad es. sottofondazioni, travi di collegamento, pali, etc.);
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari a e rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento, con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

La fattibilità dei sopraccitati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo permesso di costruire), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M.11/03/1988.

Classe IIIa 2 (Aree instabili frana quiescente)

Sono consentiti

Oltre agli interventi di cui sopra: gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e di volume;

- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico – funzionale;
- gli interventi di ristrutturazione senza aumento del carico antropico e gli adeguamenti previsti per legge;
- per gli edifici agricoli, in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, saranno ammesse nuove costruzioni che riguardano in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (rif. Punto 6.2 7/Lap riportato oltre integralmente –Edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose-)

In considerazione della scala alla quale vengono sviluppate le indagini di piano regolatore, con particolare riferimento agli ampi versanti montani e collinari, marginali ai contesti urbani, non è talvolta possibile o d'interesse individuare nel dettaglio i singoli edifici isolati in essi compresi. A fronte di ciò, nel caso di aree vaste e potenzialmente pericolose, classificate in Classe IIIa o Classe III indifferenziata sarà possibile prevedere, per le abitazioni isolate, che ivi vi risultino comprese, specifici dettami nell'ambito delle Norme di Attuazione. Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, tali norme potranno consentire la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione.

In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singolo permesso di costruire, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologia comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Con specifico riferimento alle attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico attualmente non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F. e dal P.A.I. (Fasce Fluviali A, B, C)- ma site in ambiti comunque esterni a settori riconducibili alla Fascia A di dett Piani (alveo ordinario o straordinario in base a criteri idraulici o geomorfologici), al fine di adeguare la normativa di P.R.G. con quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.S.F.F. e nel Progetto P.A.I. per le attività agricole di pianura, ubicate in Fascia B – anche nei casi sopra citati, in assenza di alternative praticabili, si tiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi I.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti.

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

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

Le norme di piano non dovranno comunque risultare in contrasto con quanto previsto dalla normativa di bacino, come indicato con maggior dettaglio al punto 10.2 della presente Nota e riferirsi a quanto previsto dalla Circolare del P.G.R. 8 luglio n.8/PET, in merito all' "Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali".

- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n.22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 del D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo.

La fattibilità dei sopraccitati interventi (fatta eccezione per gli interventi di demolizione e di manutenzione ordinaria), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singolo permesso di costruire), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geotecniche, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione ed al rispetto del D.M.11/03/1988.

Classe IIIa3 Aree a rischio idraulico intensità del processo Eea (molto elevato)

Fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L.12 ottobre 2000, n.279, convertito in L.11dicembre 2000, n.365, sono esclusivamente consentiti:

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della Legge 5 agosto 1989, n.457;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda ai sensi del R.D.523/1904;
6. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
8. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
9. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

I sopraccitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sotterranee area utile alle acque in caso di esondazione e la loro fattibilità (relativamente ai punti 3-5-7-8-10) dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M.11/03/88.

Classe IIIb

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

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, etc. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art.31 della L.R.56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Fascia di rispetto di 10 m.

Fascia di rispetto di 10 m. dal T. Nizza e dal Rio Repulento per i quali vige il R.D. 1904 al quale si rimanda.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R.56/77.

Per tali aree si rimanda al R.D. 1904 N.523.

Sono consentiti

- interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;
- le piste a servizio dell'attività agricola;
- la viabilità comunale non altrimenti localizzabile;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;

PRESCRIZIONI GENERALI

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m. in corrispondenza del settore di monte degli orli di scarpata riportati nella carta geomorfologica. Ogni intervento in corrispondenza di detta fascia, in particolare per gli edifici esistenti, dovrà essere valutato a priori mediante accurata relazione geologica con verifiche di stabilità e studi per la messa in sicurezza delle scarpate.

Tutti gli interventi dovranno sottostare alla normativa generale del P.R.G.

I riporti di terreno dovranno possedere un adeguato margine di sicurezza (Fs maggiore o uguale di 1,3), in caso contrario dovranno essere previste opere di sostegno dotate a tergo di corretta opera di regimazione, drenaggio e canalizzazione delle acque onde evitare fenomeni di ruscellamento incontrollati o pericolosi ristagni.

Tutti gli scavi ed i riporti dovranno essere prontamente inerbiti e protetti con idonei sistemi antiersivi.

Nel caso di fronti di scavo temporanei o permanenti superiori a 2 m. dovrà essere eseguita la loro verifica.

Per i settori in frana (attiva o stabilizzata) o i settori potenzialmente instabili, le pratiche agronomiche dovranno essere improntate in modo tale da evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite; sono pertanto da evitare le pratiche quali l'aratura profonda e a ritocchino ecc. che favoriscono il processo accelerato di erosione superficiale.

Per le aree immediatamente a monte e a valle di porzioni in precarie condizioni di stabilità, gli sono subordinati a:

- verifica che l'intervento non insista in maniera particolare e non turbi il già precario equilibrio delle zone adiacenti;
- verifica geomorfologica di stabilità preventiva del versante mediante dettagliate indagini geognostiche in sito ed in laboratorio;
- progetto di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- verifica di stabilità dei "tagli" delle zone a valle.

Per la realizzazione dei locali interrati dovrà sempre essere verificato il livello della falda e la sua possibile escursione.

L'intubamento dei corsi d'acqua, principali e del reticolato minore, mediante tubi o scatolati anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso. Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Gli assi drenanti riportati nella carta geoidrogeologica (corsi d'acqua temporanei, stagionali e perenni) andranno rispettati e mantenuti "sgomberati", localmente per una migliore regimazione delle acque meteoriche dell'area, potranno essere deviati ma non intubati.

Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata, tramite riporti vari. Dovrà essere sempre valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere eventualmente idonei provvedimenti al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque in caso di nuove edificazioni e quindi impermeabilizzazioni.

ART. 15 – VINCOLO AI SENSI del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere di terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

ART. 16 – OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE

Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., dalla data di esecutività della deliberazione non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino all'esecuzione delle opere di consolidamento e protezione.

ART. 17 – AMBITI VINCOLATI AI SENSI del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.

Nei casi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, l'Amministrazione comunale sottopone al preventivo nulla osta regionale gli interventi relativi ad aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 limitatamente alle porzioni di territorio, cartograficamente definite nella Tav. 4.1 "Planimetria generale", nella Tav. 4.4 "Sviluppo della Fr. Salere" e nella Tav. 4.5 "Sviluppo delle aree turistico termali e turistico ricettive".

ART. 18 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali ed in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

ART. 19 – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE

Il P.R.G. individua le parti di territorio destinate alla realizzazione di servizi sociali di interesse locale, nella misura stabilita, in relazione alle diverse destinazioni, dall'art. 21 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e succ. modif. ed integr.

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse previste nelle tavole di progetto, alle stese viene attribuito specifico utilizzo attraverso l'apposita simbologia.

Le relative Schede Normative di area definiscono i parametri da osservare per l'attuazione degli interventi.

L'intervento sulle aree destinate a servizi è riservato, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

Sulle aree a specifica destinazione, escluso ogni passaggio a sottoclasse diversa, l'Amministrazione comunale potrà concordare con i privati la realizzazione di tale destinazione.

Tale intervento dovrà essere regolamentato da apposita Convenzione che preveda, il passaggio della proprietà dell'area al Comune e la Concessione all'operatore privato o all'ente, del diritto di superficie per il periodo di tempo da definire, non superiore ad anni sessanta, a condizione che l'impianto sia aperto all'uso, pubblico: trascorso tale periodo di tempo, l'immobile passerà di proprietà comunale.

La realizzazione, da parte di privati, di nuove strutture o il recupero di edifici esistenti da destinare a residenze comunitarie attrezzate, case di riposo per anziani, case protette, strutture di riabilitazione per ex tossicodipendenti e disabili, potranno essere realizzate esclusivamente in idonee aree in cui sia garantito un rapporto tra superficie lorda di pavimento in progetto ed aree per attrezzature al servizio degli insediamenti pari a 1 mq./1 mq. di cui il 50% da destinare a parcheggio pubblico, dovranno essere reperite inoltre, all'interno del lotto di intervento, ulteriori aree da destinare a verde privato di supporto all'attività, in misura non minore del 50% del lotto netto, con un minimo comunque inderogabile di 2000 mq.

Nel caso di interventi di variazione di destinazioni d'uso soggetti a permesso di costruire convenzionato o di interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo, dovranno essere assicurati, con riferimento al tipo di intervento ed alla relativa destinazione d'uso prevista, il reperimento e la successiva cessione o assoggettamento all'uso pubblico, delle aree necessarie per il rispetto degli standard urbanistici, nella misura e con le modalità previsti dalla Scheda Normativa di area.

ART. 20 – IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE

Gli impianti di servizio urbano e territoriale possono essere realizzati anche su aree ad essi non specificatamente destinati, con la sola osservanza della distanza dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- cabine elettriche: ammesse ovunque.
- centraline telefoniche urbane: sono ammesse nelle aree agricole e nelle aree residenziali.
- Impianti ferroviari: sono ammessi nell'ambito delle aree indicate da P.R.G. a tale scopo, le costruzioni non potranno superare il rapporto di copertura di $\frac{1}{2}$; l'altezza massima non potrà superare i 10 metri.

ART. 21 – VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

~~Ai sensi e per gli effetti del IV comma dell'art. 1 della L.S. 3/1/7978 n. 1, nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti per opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G.~~

~~Nel caso in cui le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante degli strumenti stessi, non necessità di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli art. 6 e seguenti della Legge 18/4/1962, n. 167 e s.m.i. Le specifiche destinazioni di piano per le Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale, possono essere scambiate, nel caso di interventi attuati dall'Amministrazione pubbliche, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C. nel rispetto dello standard globale di 25 mq./abit. previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i.~~

Le modifiche della specifica destinazione delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche potranno essere attuate con le procedure previste dal 7°, 8° comma dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

ART. 22 – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere; ai fini della ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71 e s.m.i., definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.

In ogni caso nel capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale, la superficie utile destinata all'esercizio di attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore, ove prevista, ai minimi stabiliti dal piano della rete distributiva .

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, o lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

In tutte le aree residenziali è ammessa la realizzazione di strutture da destinare a parcheggio pubblico o privato secondo le disposizioni legislative in materia, nazionali o regionali, nel rispetto dei rapporti di copertura previsti per la zona.

Le principali classi in aree residenziali sono:

- Centro Storico
- Aree di Riqualificazione Ambientale
- Aree di Contenimento Edilizio
- Aree di Completamento e aree di completamento edilizio
- Aree di Nuovo Impianto

Tutti gli interventi edilizi eseguiti nel Centro Storico, negli ambiti di Conservazione e nelle aree di Riqualificazione Ambientale dovranno essere realizzati nel rispetto dell'uso dei materiali tradizionali e caratteristici, in particolare le coperture dovranno essere eseguite in coppi o similari, l'intonaco di facciata dovrà essere eseguito "alla piemontese", tutti gli infissi esterni saranno in legno, gli zoccoli di rivestimento delle pareti dovranno essere in pietra naturale con altezza non maggiore di 0,90 m. realizzati in lastre regolari delle dimensioni minime di 0,70 mq.

I balconi sporgenti avranno larghezza massima 1,00 m., le ringhiere saranno in ferro con semplici bacchette verticali squadrate, con mancorrente in piattina di ferro, o secondo le tipologie ricorrenti nelle aree di più antica edificazione.

Le persiane dovranno essere realizzate ad ala larga, tutti i dettagli architettonici di nuova esecuzione dovranno avere a modello quelli di tipo antico esistenti nel Centro Storico.

Il colore delle facciate dovrà essere definito in sede di uno studio unitario esteso al Centro Storico ed alle aree di Riqualificazione ambientale.

Una particolare cura dovrà essere riservata ai dettagli di carattere architettonico quali ringhiere in ferro battuto, modiglioni, cornicioni, ecc., che dovranno essere puntualmente ripristinati.

AREE RESIDENZIALI E TURISTICHE

ART. 23 – AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE

Il P.R.G. delimita le parti di territorio che presentano, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, caratteristiche storiche-artistiche documentarie.

Dette aree hanno valore di zona di recupero e sono individuate dalla delimitazione del Centro Storico e degli ambiti di conservazione compresi all'interno delle aree di Riqualificazione Ambientale.

ART. 24 – CENTRO STORICO (C.S.)

Il Centro Storico è delimitato sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000 e sulla Tav. 4.2 in scala 1:1000 del P.R.G., con l'apposita simbologia.

Data l'esigenza di prevedere un maggior dettaglio nelle modalità di intervento, gli ambiti edificati all'interno del Centro Storico sono distinti in ambiti edificati a cui corrispondono altrettanti interventi massimi consentiti:

a) Ambiti che comprendono edifici con specifico interesse storico, artistico, monumentale, vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 o da ricomprendere tra quelli di specifico interesse ai sensi dell'art. 24 della Legge regionale n. 56 del 1977 e s.m.i. da sottoporre ad interventi di restauro conservativo (A2), ai sensi della vigente normativa.

b) Ambiti che comprendono edifici di interesse storico, architettonico, da sottoporre ad interventi di restauro conservativo, con o senza variazione d'uso, ai sensi della vigente normativa.

c) Ambiti che comprendono edifici di interesse architettonico, documentario, da sottoporre ad interventi di risanamento conservativo (A3), con o senza variazione d'uso, ai sensi della vigente normativa.

d) Ambiti che comprendono edifici di recente edificazione, o ristrutturazione integrale o privi di interesse intrinseco, da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A (A4), con o senza variazione d'uso ai sensi della vigente normativa.

e) Ambiti che comprendono edifici fortemente degradati, privi di interesse intrinseco, da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (A5), con o senza variazione d'uso ai sensi della vigente normativa.

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno prevedere l'eliminazione delle superfetazioni degradanti, non costituenti ampliamenti organici dell'edificio, quali tettoie, WC esterni, baracche ecc.

Le aree libere o risultanti libere, sono adibite a parcheggio o a verde, nonché a giardino, ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici, ~~l'unica area libera suscettibile di edificazione per uso pubblico, risulta quella limitrofa alla ex Chiesa di S. Michele, occupata da un edificio di proprietà comunale, recentemente crollato per l'elevato degrado edilizio, individuata cartograficamente con apposito segno grafico, sulla tav. 4.2 del vigente PRGC "Sviluppo del Centro Storico, classificazione aree, interventi ammessi".~~

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate, fatto salvo il rispetto delle disposizioni per la tutela dell'igiene, le variazioni d'uso sono consentite nei limiti previsti dalla relativa Scheda Normativa di Area.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

Gli interventi di tipo A2, A3, A4, A5, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione.

Detti spazi per parcheggio vanno reperiti esclusivamente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o in strutture di nuova edificazione completamente interrato, in modo tale che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata.

La realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiaria è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi, o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0,60 m. misurati dal terreno.

RIFERIMENTO: Scheda Normativa Area C.S.

ART. 25 – AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione funzionale, igienica, edilizia e ambientale.

Le aree di cui al presente articolo sono classificate come Aree di Riqualificazione Ambientale e di Contenimento edilizio.

I vincoli e le prescrizioni attinenti dette aree sono quelli di cui al successivo articolo.

ART. 26 –AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (R.A.)

Le aree di Riqualificazione Ambientale sono delimitate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000 e sulle Tavv. 4.3 e 4.4 in scala 1:2000, del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione, sono aree di Riqualificazione Ambientale quelle aree edificate di valore documentario che costituiscono il tessuto edificato di più antica costruzione poste all'esterno del Centro Storico e nel Nucleo Frazionale Salere.

Le aree libere o risultanti libere, sono adibite a parcheggio o a verde, nonché a giardino, ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate, fatto salvo il rispetto delle disposizioni per la tutela dell'igiene, le variazioni d'uso sono consentite nei limiti previsti dalla relativa Scheda Normativa di Area.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

All'interno delle aree di Riqualificazione Ambientale sono individuati ambiti di Conservazione, assimilabili normativamente al Centro Storico.

Data l'esigenza di prevedere un maggior dettaglio delle modalità di intervento, gli ambiti di Conservazione sono distinti in ambiti edificati a cui corrispondono altrettanti interventi massimi consentiti:

a) Ambiti che comprendono edifici di interesse storico, architettonico, da sottoporre ad interventi di restauro conservativo, con o senza variazione d'uso, ai sensi della vigente normativa.

b) Ambiti che comprendono edifici di interesse architettonico, documentario, da sottoporre ad interventi di risanamento conservativo, con o senza variazione d'uso, ai sensi della vigente normativa.

Gli interventi di tipo A2, A3, A4, A5, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 1 per ogni 10 mc. di costruzione.

Detti spazi per parcheggio vanno reperiti esclusivamente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o in strutture di nuova edificazione interrate, in modo tale che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata.

La realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa nel rispetto delle specifiche norme contenute nel Regolamento edilizio tipo approvato dal Comune di Agliano Terme ai sensi della LR n.19/99.

RIFERIMENTO: Schede Normative Aree R.A.

ART. 27 – AREE DI CONTENIMENTO EDILIZIO (C.E.)

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano di recente costruzione, situate generalmente a ridosso delle aree di più antica edificazione di valore storico documentario.

Esse sono caratterizzate da alta densità edilizia e sono, generalmente, prive di valore architettonico ambientale, su di esse non sono richiesti interventi di sostituzione o ristrutturazione in profondità.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000 e sulla Tav. 4.3 in scala 1:2000 del P.R.G.C. con la apposita simbologia.

Obiettivo del P.R.G. per dette aree è razionalizzazione del tessuto urbano ed edilizio con, miglioramento della qualità ambientale, attraverso operazioni di manutenzione o ristrutturazione degli edifici esistenti e sistemazione delle aree libere esistenti a verde o parcheggio di uso privato.

Non sono ammessi interventi di nuovo impianto o di ampliamento, ad esclusione delle strutture interrato da destinare ad autorimesse che costituiscano pertinenze delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto della Normativa nazionale e regionale in materia.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate, fatto salvo il rispetto delle disposizioni per la tutela dell'igiene, le variazioni d'uso sono consentite nei limiti previsti dalla relativa Scheda Normativa di Area.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

RIFERIMENTO: Scheda Normativa Area C.E.

ART. 28 – AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA (T.U.)

Il P.R.G.C. classifica di trasformazione urbana quelle aree che necessitano di ristrutturazione profonda del tessuto urbanistico-edilizio.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000 e sulla Tav. 4.3 in scala 1:2000 del P.R.G.C. con l'apposita simbologia.

Obiettivo del P.R.G.C. per dette aree è la razionalizzazione e riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio con miglioramento della qualità ambientale, attraverso operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione guidata secondo precisi parametri edilizi e tipologici.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nella relativa Scheda normativa di Area.

SCHEDA NORMATIVA: Schede Normative Aree T.U.

ART. 29 – AREE DI COMPLETAMENTO (C.)

AREE DI NUOVO IMPIANTO (N.I.)

AREA DI NUOVO IMPIANTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (N.I.0)

Le aree di Completamento sono delimitate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000 e sulla Tav. 4.3 e 4.4 in scala 1:2000 di P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

Sono aree costituite prevalentemente da ambiti con edifici recenti e da lotti liberi da completare, tali aree non richiedono interventi profondi, così come non sono previsti significativi interventi di riordino viabile.

Esse si suddividono in Aree di Completamento di cat. "C" ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68 e di Completamento edilizio di cat. "B" ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68, le prime sono caratterizzate da una prevalenza dei lotti liberi da edificare, le seconde sono oggetto di limitati interventi edilizi di ricucitura configurabili tra quelli previsti all'art. 13 punto f) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

In queste aree si rende invece necessario il miglioramento della qualità dell'ambiente soprattutto previa formazione di aree di arredo urbano per il gioco e di spazi adeguati di parcheggio.

Le sopraccitate aree sono localizzate all'interno del perimetro del Concentrico e del Nucleo Frazionale delle Salere, e sono individuate con una numerazione progressiva: Aree di completamento C.1, C.3, C.6, Aree di completamento edilizio C.2, C.4, C.5.

Le destinazioni d'uso in atto nelle aree di Completamento e Completamento edilizio sono confermate, fatto salvo il rispetto delle disposizioni per la tutela dell'igiene, le variazioni d'uso sono consentite nei limiti previsti dalle relative Schede Normative di Area.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normative di Area.

Le aree di Nuovo Impianto sono aree che, se anche poste nelle fasce perimetrali degli ambiti edificati, per le loro dimensioni, danno origine ad insediamenti residenziali che necessitano di un coordinamento urbanistico o richiedono la creazione di maglie viarie anche solo di carattere privato, sono individuate con una numerazione progressiva N.I.1, N.I.2, N.I.3.

L'area N.I.0 oggetto di P.E.C.L.I., ormai completamente attuato, viene definita a capacità insediativi esaurita, all'interno di tale area sono unicamente consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente e modesti ampliamenti degli edifici esistenti.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normative di Area.

Nelle Aree di completamento e di nuovo impianto è prevista, per le nuove costruzioni, una tipologia edilizia di fabbricati isolati o a schiera.

VEDERE: Schede Normative Aree C
Schede Normative Aree N.I.
Scheda Normativa Area N.I.0

ART. 30 – AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA CONCESSIONE MINERARIA

Il P.R.G.C. individua cartograficamente nella Tav. 4.1 in scala 1:5000 le aree comprese all'interno del perimetro della Concessione mineraria ai sensi del R.D. 29/7/1927 n. 1433, "Norme di carattere legislativo per disciplinare la ricerca e la coltivazione delle miniere".

Tale perimetro comprende al suo interno le seguenti zone di P.R.G.C.:

Aree agricole

Aree agricole speciali a tutela delle fonti termali

Aree per attività sportive ricreative e di ricezione temporanea

Aree destinate a strutture esistenti di carattere cooperativo per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli

Aree turistico termali

Aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali, direzionali, commerciali e turistici, (art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Nelle aree oggetto di concessione mineraria sono consentiti gli interventi edilizi ammessi dal P.R.G.C. per ogni singola zona omogenea, sono inoltre ammessi gli interventi a supporto delle attività di carattere minerario previste dalla Concessione, nel rispetto delle prescrizioni del R.D. 29/7/1927 n. 1443.

Il P.R.G.C. definisce le "zone di protezione igienica delle sorgenti termali" ad edificabilità condizionata, perimetrata ai sensi degli articoli 14 e 18 della L.R. n. 25/94, così definite:

- Aree a protezione assoluta delle "Fonti San Rocco" e delle "Fons Salutis"
- Aree di salvaguardia delle "Fons Salutis"
- Zone di rispetto ristretta ed allargata delle "Fonti San Rocco".

Nelle predette aree si applicano anche le prescrizioni di cui alla L.R. n. 25/94- Ricerca e coltivazione di acque minerali e termali.

Nell'area di concessione di cui alla L.R. 25/94, art. 14, comma 2, lettera a) non si possono intraprendere attività estrattive, trivellazione di pozzi, o scavi che possano arrecare modificazioni qualitative e quantitative al giacimento.

Nell'area di protezione assoluta, con raggio pari a 10 m., nell'intorno dell'opera di captazione, di cui alla L.R. 25/94, art. 14, comma 2, lettera a) non si può svolgere attività né agricola né antropica ed in ogni caso nessuna trasformazione del suolo, mentre nell'area di salvaguardia delle Fons Salutis e nelle Zone di rispetto ristretta ed allargata delle "Fonti San Rocco", di cui allo stesso articolo, eventuali interventi di trasformazione d'uso del territorio sono sottoposti all'autorizzazione preventiva dell'Amministrazione provinciale, Settore Ambiente.

All'interno dell'area di salvaguardia delle Fons Salutis e nella Zona di rispetto ristretta della Fonti San Rocco dovranno essere mantenuti i divieti per le attività e destinazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 24/5/1988 n. 236 quali:

- 1) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui e liquami anche se depurati;
- 2) accumulo di concimi organici;
- 3) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

- 4) aree cimiteriali;
- 5) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- 6) aperture di cave e pozzi;
- 7) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- 8) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- 9) centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli;
- 10) impianti di trattamento dei reflui;
- 11) pascolo e stazzo di bestiame;
- 12) insediamento di nuove fognature e pozzi perdenti (per quelle esistenti devono adottarsi, ove possibile, le misure per il loro allontanamento).

All'interno della Zona di rispetto allargata delle Fonti S. Rocco dovranno essere mantenuti i divieti per le attività e destinazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 24/5/1988.

L'eventuale mancato guadagno, derivante dal vincolo imposto dall'area di protezione assoluta, è risarcito al proprietario del terreno da parte del concessionario.

In caso di disaccordo tra le parti la Giunta Regionale determina l'entità del risarcimento.

ART. 31 – AREE TURISTICO RICETTIVE (T.R.) AREE TURISTICO TERMALI (T.T)

Il P.R.G. individua gli ambiti edificati con destinazione Turistico Ricettiva esistenti, da valorizzare e potenziare e le aree Turistico Termali esistenti e di nuovo impianto.

Tali aree sono riportate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000, sulla Tav. 4.3 e 4.5 in scala 1:2000 del P.R.G. con apposita simbologia.

Le Aree Turistico Ricettive sono individuate in due tre ambiti edificati, (T.R.2., T.R.4, T.R.5) il primo, (T.R.1) posto all'interno della perimetrazione del Concentrico, il secondo, l' area (T.R.2) esistente e la (T.R.4) di nuova previsione posta lungo la strada prov. Asti-Mare, e la terza area (T.R.5) di nuova previsione in Loc. Lovetta.

Le Aree Turistico Termali (T.T.) sono localizzate in due ambiti siti lungo la Strada prov. delle Fonti.

L'obiettivo del P.R.G. è la riconferma ed il potenziamento degli insediamenti esistenti, attraverso operazioni di ampliamento e razionalizzazione degli impianti e delle aree di loro pertinenza.

Sono previste inoltre aree di nuovo impianto al fine di favorire nuove localizzazioni ed insediamenti.

Le Aree Turistico Termali sono classificate in Aree T.T.1 e T.T.3 che rappresentano ambiti di completamento ed in Aree T.T.2 e T.T.4 di nuovo impianto, è inoltre prevista un'area classificata T.T.4(b) destinata ad attrezzature quali impianti sportivi e per il tempo libero, giardini termali, strutture per la ristorazione ecc. a supporto delle attività prevalenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono subordinati al rispetto di precise indicazioni tipologiche e stilistiche, quali: l'uso di materiali da costruzione tradizionali e caratteristici, in particolare le coperture dovranno essere in coppi o tegole portoghesi, gli intonaci dovranno essere alla piemontese con tinteggiatura nelle colorazioni tipiche del Monferrato, gli infissi dovranno essere in legno ed i dettagli architettonici delle facciate dovranno avere come modello quelli esistenti.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammesso ricavare vani abitabili nel piano sottotetto, al di sopra dell'ultimo piano ammesso dalle Schede normative di area, nel rispetto delle norme igieniche e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione e conseguimento delle prescritte abitabilità.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normative di Area.

VEDERE: Schede Normative Aree T.R.

Schede Normative Aree T.T.

ART. 31 bis – AMBITO EDIFICATO DI RICOSTRUZIONE (A.E.R.1)

Ambito territoriale limitrofo all'area Turistico termale T.T.2, originariamente caratterizzato dalla presenza di un edificio e classificato dallo strumento urbanistico generale vigente, all'interno delle aree agricole,

All'interno di tale ambito la Variante consente interventi di nuova costruzione (ricostruzione) della volumetria esistente.

Il P.R.G.C. individua cartograficamente nella Tav. 4.5 "Sviluppo delle aree turistico termali e turistico ricettive" in scala 1:2000, e nella Tav. 4.1 " Planimetria generale" in scala 1:5.000, con apposita simbologia, tale ambito territoriale.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normative di Area.

VEDERE: Scheda Normativa Area A.E.R.1

ART. 32 – AREA PER ATTIVITA' SPORTIVE RICREATIVE E DI RICEZIONE TEMPORANEA (S.R.)

Il P.R.G.C. individua cartograficamente nella Tav. 4.5 “Sviluppo delle aree turistico termali e turistico ricettive” in scala 1:2000, con apposita simbologia, tali aree.

In esse sono ammesse attività a gestione pubblica o a gestione privata, convenzionata con il Comune, di tipo sportivo, ricreativo per il tempo libero ed il campeggio.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normative di Area.

VEDERE: Scheda Normativa Area S.R.

AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

ART. 33 – DISPOSIZIONI GENERALI

Le aree per impianti produttivi sono destinate ad insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale ed ad aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Tali aree sono utilizzabili per ampliamenti di attività esistenti, per nuovi insediamenti e per rilocalizzazioni di attività già insediate sul territorio comunale ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

ART. 34 – AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO O COMPLETAMENTO

Il P.R.G. individua cartograficamente, sulla Tav. 4.1 (bis) in scala 1:5000, sulle Tavv. 4.4, 4.6.1 e 4.6.2 in scala 1:2000 con l'apposita simbologia le aree di cui al presente articolo.

Il P.R.G.C. classifica di riordino o completamento le aree interessate da esistenti insediamenti produttivi, già presenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. originario, da mantenere ed ampliare, per i quali è necessario riorganizzare le aree di pertinenza, la viabilità le infrastrutture e le attrezzature di servizio.

Tali aree si articolano, Aree Produttive Frazionali di riordino (P.F.), localizzate nella Fr. Salere ed in un ambito di completamento posto all'interno dell'Area produttiva “P.1” lungo la strada statale Asti-Mare.

In esse sono previste aree relative agli insediamenti esistenti, aree destinate agli insediamenti di completamento da realizzare.

Al fine di garantire il totale assolvimento degli standard di cui all'art. 21 punto 2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ogni intervento edilizio di ampliamento o di nuova costruzione sarà subordinato alla verifica di tale previsione, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Schede Normative di Area.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normative di Area.

ART. 35 – AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Il P.R.G. individua cartograficamente, sulla Tav. 4.1 (bis) in scala 1:5000, sulle Tavv. 4.4, 4.6.1 e 4.6.2 in scala 1:2000 con l'apposita simbologia le aree di cui al presente articolo.

Il P.R.G. classifica di nuovo impianto produttivo, le aree destinate all'insediamento o alla rilocalizzazione di attività a carattere produttivo.

Tali aree si articolano, in Area Produttiva di nuovo impianto (P.) localizzata sulla strada statale Asti-Mare ed Aree Produttive Frazionali di nuovo impianto (N.P.F.), localizzata nella Fr. Salere.

L'Area Produttiva di nuovo impianto esistente “P.1”, viene suddivisa in due ambiti territoriali di intervento; il primo P1/a caratterizzato al suo interno, dalla presenza di lotti edificabili di nuovo impianto, il secondo P1/b caratterizzato al suo interno dalla presenza di lotti edificabili di nuovo impianto, da un ambito di completamento.

All'interno dell' Area P1 sono previste aree fondiarie destinate agli insediamenti da realizzare, aree per viabilità e per attrezzature al servizio degli insediamenti in misura pari al 20% della Superficie Territoriale, così come definito al punto 2 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. a loro volta suddivise e classificate in aree per servizi pubblici da rilocalizzare, aree per servizi pubblici confermate ed aree di concentrazione dei servizi “ACS”.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normative di Area.

Gli interventi dovranno prevedere la formazione di un rilevato in modo tale da allineare i piani di calpestio dei fabbricati, alla quota della strada provinciale e dovranno rispettare le altre prescrizioni contenute nella relazione geologica della Variante di adeguamento al PAI del vigente PRGC.

Il P.R.G.C. individua inoltre una ulteriore area di nuovo impianto produttivo denominate "P2", di ampliamento dell'area esistente ormai quasi totalmente edificata; l'attuazione degli interventi all'interno delle aree di nuova previsione è subordinata alla redazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa privata.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di Strumenti urbanistici esecutivi, nel rispetto dei disposti della Scheda normativa di area.

All'interno dell'area "P2" sono previsti due ambiti territoriali:

- ambito territoriale (a), già collegato funzionalmente con la viabilità pubblica esistente, gli interventi possono essere attuati, previa redazione di strumento urbanistico esecutivo, senza previsione di accessi dalla strada provinciale Asti-Mare
- ambito territoriale (b), gli interventi possono essere attuati, previa redazione di strumento urbanistico esecutivo esclusivamente a seguito di acquisizione e sistemazione della viabilità pubblica, da parte dell'Amministrazione comunale, non sono quindi consentiti accessi, dalla strada provinciale Asti-Mare.

E' ammessa la redazione di Strumenti urbanistici esecutivi comprendenti porzioni di area appartenenti ad ambiti territoriali diversi, nel rispetto delle indicazioni riportate al precedente punto.

Gli interventi dovranno prevedere la formazione di un rilevato in modo da allineare i piani di calpestio dei fabbricati, alla quota della strada provinciale e dovranno rispettare le altre prescrizioni contenute nella relazione geologica del vigente P.R.G.C. e nella relazione geologica tecnica relativa alla presente Variante, adottata con D.C. n.8 del 25.5.2001 riadottata con D.C. n.1 del 10.02.2003 e riferita alle Aree "P.2".

Ai fini del raggiungimento di un ordinato assetto planivolumetrico del complesso insediativo, compatibilmente con le esigenze e le diversificazioni funzionali proprie di ciascun impianto, sono da seguire le seguenti indicazioni tipologiche:

.i diversi volumi edilizi degli impianti produttivi dovranno, per quanto possibile, essere conformati secondo gli assi principali ortogonali al sistema viario principale previsto;

.le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del proprietario o del custode e quelli destinati da uffici, dovranno comporsi armonicamente con i capannoni;

.i materiali utilizzati per il tamponamento perimetrale degli uffici dovranno costituire essi stessi "materiali di facciata" in modo da rendere il più uniforme possibile le soluzioni architettoniche utilizzate.

Le recinzioni dei lotti dovranno essere costituite da semplice muretto con sovrastante cancellata a giorno, per un'altezza totale non maggiore di 2,20.

NORMA TRANSITORIA (valida esclusivamente all'area produttiva "P.1")

E' consentita, previa autorizzazione ANAS, la realizzazione di accessi provvisori, ai singoli lotti di intervento, dalla Strada Statale Asti-Mare, tali accessi potranno essere realizzati, in modo temporaneo, anche sul sedime destinato, dal progetto edilizio a verde privato.

La presente norma è ammessa, per i singoli lotti, fino alla realizzazione delle relative porzioni di viabilità pubblica prevista dalla presente Variante.

ART. 35 BIS – AREE IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

L'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti viene normata nel rispetto delle vigenti norme di Legge nazionali e regionali (L. 29/12/99 n. 496, D.Lgs. n. 346/99, L.R. 28/4/1999, D.R.G. 31/1/2000 n. 48 – 29266).

Ai fini della localizzazione degli impianti, il territorio comunale viene ripartito in quattro zone omogenee definite ai sensi dell'art. 7 della L.R. 28/4/1999; Zona 1 Centri storici, Zona 2 Zone residenziali, Zona 3 Zone per insediamenti produttivi, Zona 4 Zone agricole.

Nelle zone residenziali con esclusione del Centro Storico e degli Ambiti di Conservazione è ammessa l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (deposito olio lubrificante, servizio di sostituzione e riparazione gomme, grassaggio, elettrauto, officina e simili).

Non è ammessa inoltre l'installazione di distributori di carburante nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 490, nei coni visuali o in particolare siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G.C. e comunque tali da impedire la visuale, anche

parziale, dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

Nelle zone per insediamenti produttivi è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione, riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al veicolo e alla persona (possibilità di apertura dei negozi, bar edicole e simili).

Nelle zone agricole è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione, riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio con la presenza di servizi per la persona del tipo ristorante, oltre ad eventuali edicole, bar ecc.

Le superfici minime espresse in mq. dell'area di localizzazione dell'impianto, (comprensiva di percorsi di ingresso e uscita) così come previste dall'art. 8 della sopracitata L.R. sono:

| Tipo di impianto | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4 |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| Stazione di servizio | 1000 | 1200 | 1500 |
| Staz. di rifornimento | 800 | 1000 | 1200 |
| Chiosco | 400 | 500 | 700 |

Le dimensioni delle strutture degli impianti stradali di carburante devono osservare, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

a) Chiosco: deve essere dotato di servizi igienici e la superficie relativa al locale ricovero del personale addetto deve essere contenuta entro i 20 mq.

b) Stazione di rifornimento e servizio: le relative strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 20% della superficie dell'impianto, esclusa l'area occupata dalla pensilina: non sono ammesse installazioni di "punti isolati e/o appoggiati", così come descritti dall'art. 4 della L.R. n.8/99.

ART. 36 – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO E ANNUCLEAMENTI RURALI (AGR.) – (A.R.)

Nelle aree destinate ad uso agricolo e nell'ambito degli annucleamenti rurali, sono obiettivi proprietari la valorizzazione, il recupero, il potenziamento e l'ammodernamento delle unità produttive e ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Le aree destinate all'uso agricolo e gli annucleamenti rurali sono delimitati sulla Tav. 3.2 e sulla Tav. 4.1 in scala 1:5000 del P.R.G.C.

Si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere la concessione e delle relative modalità, le prescrizioni dell'art. 25 L.R. 5/12/77 n. 56 e succ. mod. ed integr.

La cartografia individua all'interno delle aree agricole, gli annucleamenti rurali di cui all'art. 25 secondo comma, lett. d) della L.R. 5/12/77 n. 56 e succ. mod. ed integr.

Il rilascio della concessione per gli interventi di nuova costruzione nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma art.25, L.R.N.56/77 e s.m.i.;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma art.25, L.R.N.56/77 e s.m.i.;

d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministratore Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° art.25 della L.R. N.56/77 e s.m.i. non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a non aedificandi e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del secondo comma dell'art.25, della L.R. N.56/77 e s.m.i., i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Il rilascio del permesso di costruire a titolo oneroso, relativo alle infrastrutture rurali di cui alla lett. g), secondo comma, dell'art. 25 succitata e gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento residenziale per gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata, è subordinato alle condizioni di cui all'art. 7 delle presenti N.T.A.

Il volume edificabile è rapportabile agli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui; per le aziende agricole di imprenditori a titolo principale, poste in prossimità dei confini comunali è ammesso l'accorpamento dei terreni anche se posti nel comune confinante.

E' ammesso, con esclusione degli interventi da parte di imprenditori agricoli non a titolo principale, l'utilizzo delle cubature anche di terreni condotti in affitto previa autorizzazione del proprietario con atto notorio.

Non sono computate nei volumi le attrezzature e le infrastrutture di cui al punto g) dell'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77 e succ. modif. e integr. per gli interventi da parte di imprenditori a titolo principale.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nelle relative Schede Normative di Area.

VEDERE: Scheda Normativa Area AGR.

Scheda Normativa Area A.R.

NORME DI CARATTERE STILISTICO ARCHITETTONICO

Gli edifici di nuova costruzione dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale e rurale del Monferrato.

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile a vista o tinteggiato nei colori classici piemontesi (ocra, giallo, aragosta, e simili) o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie esistenti.

Non sono ammessi rivestimenti di tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, in altri materiali prefabbricati.

Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti alti mt.1 da terra, realizzati con lastre regolari, delle dimensioni minime di mq. 0,70.

I balconi sporgenti avranno la larghezza massima di cm. 100; le ringhiere saranno del tipo classico piemontese, in ferro con semplici bacchette verticali squadrate con mancorrente in piattina di ferro.

I tetti saranno con copertura in coppi alla piemontese o tegole portoghesi.

I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane (o ante) di legno protetti con vernici opache trasparenti o colorate opache (grigio, verde, marrone scuro); le finestre saranno rettangolari, con rapporto 1,5 fra altezza e larghezza.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente dovranno valorizzare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti; sulle facciate degli edifici non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, archi, porzioni in muratura faccia a vista (ove non già presenti almeno in parte, nella struttura edilizia originaria) che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio.

Gli interventi che prevedono il recupero di annessi rurali, tipo fienili ecc. dovranno prevedere un tamponamento esterno (in muratura o vetrate con serramenti in legno) che consenta la "lettura visiva" della struttura edilizia originaria.

ART. 37 – AREE DESTINATE A STRUTTURE ESISTENTI DI CARATTERE COOPERATIVO PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI (C.A.)

Il P.R.G. individua cartograficamente nella Tav. 4.1 in scala 1:5000 nelle Tav. 4.4 e 4.5 in scala 1:2000, con apposita simbologia le aree esistenti, destinate alla lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in forma associata.

Tali aree corrispondono alla struttura della ex Cantina sociale "Antiche terre dei Galleani di Agliano" localizzata nelle vicinanze dell'Area Turistico Termale delle Fonti ed alla Cantina sociale "Barbera dei sei castelli" localizzata nella Frazione Salere.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

VEDERE: Scheda Normativa Area C.A.

ART. 38 – AREE AGRICOLE SPECIALI, A TUTELA DELLE FONTI TERMALI (A.S.)

Il P.R.G. definisce cartograficamente nella Tav. 4.1 in scala 1:5000 e nella Tav. 4.5 in scala 1:2000, con apposita simbologia, le Aree agricole speciali a tutela delle fonti termali.

Esse sono poste a ridosso ed a protezione delle aree turistico termali e di quelle aree in cui sono comunque presenti fontane, pozze di acque termali.

Sono consentiti interventi di nuova edificazione, secondo i limiti previsti nella relativa Scheda Normativa di Area.

Il rilascio della permesso di costruire, per gli interventi di nuova costruzione di carattere agricolo, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda: a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo, c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma, d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministratore Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Il rilascio del permesso di costruire a titolo oneroso, per l'imprenditore agricolo, non a titolo principale (di cui al 3° comma, lettera c), dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) che abbia domicilio e dimora nell'azienda interessata, è ammesso esclusivamente per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici già esistenti.

Gli interventi ammessi, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità attuative e le prescrizioni particolari, sono riportate nella relativa Scheda Normativa di Area.

VEDERE: Scheda Normativa Area A.S.

ART. 39 – AREE AGRICOLE A PROTEZIONE DELL'ABITATO

Il P.R.G. definisce cartograficamente, con apposita simbologia, tali aree.

Esse sono poste generalmente a ridosso del perimetro urbano e costituiscono una fascia di protezione del medesimo.

In tali aree è fatto divieto di edificare qualsiasi tipo di costruzione.

La capacità edificatoria di tali aree, derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per l'edificazione in zona agricola, dai soggetti di cui al precedente art. 35.

ART. 40 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità ed accessibilità.

I tracciati viari in progetto possono subire variazioni senza che le stesse richiedano adozione di variante al P.R.G. in vigore, in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi, in tal caso la fascia di rispetto si intende proporzionalmente spostata.

Nella realizzazione degli interventi che il P.R.G. e sue varianti prevedono i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali; aree di arredo e alberate ove previste.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle fasce di rispetto indicate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali. Nelle aree agricole negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove detti arretramenti non siano stati definiti tipologicamente dal P.R.G.:

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private di sezione inferiore a mt. 5, arretramenti di mt. 3;
- per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a mt. 5, gli arretramenti sono quelli di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444, e del D.L. n. 258/92 e s.m.i. – nuovo Codice della Strada.

Le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

A titolo precario può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante; potranno altresì essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, con esclusione delle sottostazioni elettriche. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammesse anche le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici esercizi.

~~Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviaria possono essere autorizzati ad~~ è ammesso ~~essere autorizzati ad~~ l'aumento di volume in misura non eccedente il 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche, gli ampliamenti vorranno in ogni caso avvenire sul lato opposto a quello della struttura viaria.

E' altresì ammessa nelle fasce di rispetto veicolare l'esecuzione di recinzioni (previo N.O. provinciale o A.N.A.S.) comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari, non inferiore a mt. 1,50 e dai percorsi pedonali di mt. 0,50, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto ed alla cessazione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune.

ART. 41 – AREE DI RISPETTO

Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale, così come modificata a seguito dell'approvazione del PRGC e della riduzione della fascia di rispetto, in essa è vietata l'edificazione se non per

ampliamento del cimitero, Le fasce di rispetto ferroviario dovranno avere una profondità dalla più vicina rotaia non inferiore a m. 30, nel rispetto di quanto disposto dal D.P.R. 753/80.

E' ammesso un utilizzo delle fasce di rispetto diverso da quello agricolo esclusivamente in attuazione di previsioni di viabilità e per la formazione di aree verdi attrezzate secondo le previsioni per P.R.G.

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie previste nel P.R.G.C., fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11/07/ 1980, n. 753, art. 49 e L.R. 56/77 e s.m.i., art. 27 comma 4°; non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Ai sensi del DPR 18/11/ 98 n. 459 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art. 11 della Legge 26/10/1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico da traffico ferroviario" vengono definite cartograficamente sulla Tav. 4.1 "Planimetria generale" in scala 1.5.000 la "fascia A" di larghezza pari a 100 m. e la "fascia B" di larghezza pari a 150 m dalla infrastruttura ferroviaria esistente, al cui interno vigono i limiti acustici previsti dal DPR sopra citato

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, senza incrementi volumetrici o di superficie.

Nelle aree extraurbane non sono consentite nuove costruzioni all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate cartograficamente sulle tavole di P.R.G.

Negli ambiti territoriali compresi all'interno delle fasce di salvaguardia delle acque pubbliche, le eventuali opere di consolidamento, contenimento e di prevenzione di frane e smottamenti e le opere di difesa spondale dei corsi d'acqua dovranno essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di "ingegneria naturalistica", non potranno essere ammesse le realizzazioni di opere e/o manufatti che possano dar luogo a interruzioni dei corridoi biologici.

Sono consentiti invece modesti ampliamenti funzionali alle residenze o alle attività agricole esistenti, previo nella osta regionale ai sensi della Legge 434/85, D.Lgs 42/2004, ove richiesto.

Nelle fasce di rispetto dagli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono inedificabili salvo per i manufatti necessari alle funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi:

- per gli impianti di depurazione: mt. 100
- per le pubbliche discariche: mt. 100 le eventuali discariche dovranno sorgere a minimo 1000 mt. Dai centri abitati Legge 20/03/1941 N.366
- per le opere di presa degli acquedotti: mt. 200

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minimo dalla proiezione della linea del suolo:

- mt. 25 per parte, per impianti da 50 a 380 KV.
- mt. 50 per parte, per impianti da oltre 380 KV.

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non per impianti funzionali alle linee, né la coltivazione arborea.

ART. 42 – AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO

Tali aree sono considerate parte integrante dell'ambiente e perciò dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa.

Sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possano valorizzare l'ambiente come la sistemazione a giardino o a parco degli attuali orti e vigne; sarà consentito l'inserimento di attrezzature sportive private come piscine, campi da tennis, bocce, etc. Sono pure ammesse limitate strutture di servizio, interrato, quali spogliatoi, centrali termiche, servizi igienici, ed autorimesse di pertinenza delle unità immobiliari esistenti sul lotto di proprietà nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale, in materia, con sistemazione del soprassuolo a verde e o giardino.

Nelle nuove sistemazioni si dovranno preferire le piantumazioni di alberi nostrani.

Il P.R.G. individua cartograficamente, con apposita simbologia, le aree vincolate a verde privato di carattere ambientale, tali aree sono da sottoporre a particolare tutela, in esse non è consentito alcun intervento che possa alterare lo stato attuale del luogo, sono consentite unicamente operazioni di manutenzione, di nuova piantumazione, che possano contribuire ad un miglioramento della qualità ambientale esistente.

Per tutti gli interventi ammessi sarà necessario presentare appositi progetti che illustrino chiaramente, attraverso piante, sezioni e planimetrie quotate la futura sistemazione.

In ogni caso è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, quali ippocastani, pini, abeti, querce, ecc.

ART. 43 – AREE A TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Il P.R.G. individua cartograficamente, con apposita simbologia, le aree soggette a vincolo paesaggistico ed ambientale.

Tali aree rappresentano particolari ambiti che per le loro caratteristiche ambientali, paesaggistiche e morfologiche richiedono una adeguata salvaguardia urbanistica.

In tali aree è fatto divieto di edificare qualsiasi tipo di costruzione.

La capacità edificatoria di tali aree, derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per l'edificazione in zona agricola, dai soggetti di cui al precedente art. 36.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 44 – DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo, previste, unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 45 – NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Ogni norma che risulti in contrasto con gli elaborati di Piano Regionale Generale, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

ART. 46 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI

Ad integrazione delle presenti N.T.A. si richiamano, oltre alle norme del Codice Civile, le Leggi e le disposizioni di carattere nazionale o regionale in materia.

ART. 47 – CONTENUTI ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1) Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di ~~concessione od autorizzazione edilizia indirizzata al Sindaco~~, Permesso di costruire devono essere inoltrate al Responsabile del Servizio tecnico comunale secondo i disposti del DPR 6/6/2001 N.380 specificando:

- a) generalità, dati anagrafici e domicilio
- b) titolo in base al quale presenta domanda
- c) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore. (le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicate successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori).
- d) la sommaria descrizione delle opere e l'esatta ubicazione delle stesse
- e) le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche
- f) gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà; nella domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero.

2) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

A) per movimenti di terra

1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area

2) estratto di mappa della località atto a individuare l'esatta posizione dell'area, planimetria e sezioni atti ad individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza ed al carattere delle opere stesse

B) Per abbattimento alberi ad alto fusto

1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area

2) estratto di mappa

- 3) planimetria 1/500 del rilevamento dell'area con indicazione dell'attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intendono abbattere
- 4) fotografie
- C) Per opere di demolizione
 - 1) breve relazione illustrativa
 - 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire
 - 3) estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera
 - 4) piante in scala non inferiore al rapporto 1/200
 - 5) fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante
 - 6) servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio
- D) Per interventi di manutenzione straordinaria
 - 1) breve relazione illustrativa delle opere da eseguire; detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di autorizzazione
 - 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'immobile
 - 3) disegni e fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante
 - 4) nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante
 - 5) rilievo delle parti interessate in scala 1/100 con eventuali particolari in scala 1/20
 - 6) piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro, in scala 1/100 con particolari in scala non inferiore a 1/20
- E) Per restauri, ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamenti, nuove costruzioni
 - 1) breve relazione illustrativa
 - 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'area (per gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica in zona agricola è inoltre richiesta la presentazione dell'atto di impegno di cui alle prescrizioni specifiche delle "aree ad uso agricolo" delle presenti N.T.A.. costituente atto di legittimazione per il proprietario dell'area o di chi ne ha la disponibilità d'uso ad avanzare richieste di permesso di costruire o D.I.A.)
 - 3) estratto del Piano Regionale Generale riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente
 - 4) estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 150 m. circostante la proprietà del richiedente, con l'indicazione:
 - dell'orientamento
 - dei fogli e numeri di mappa
 - degli spazi pubblici esistenti
 - della costruzione progettata o interessata dal progetto, colorata con colore facilmente distinguibile dalle altre
 - degli immobili o parti di immobili da demolire, colorati in giallo
 - 5) planimetria generale in scala 1/500 con quote altimetriche che indichi:
 - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e degli spazi pubblici
 - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico limitrofi e circostanti
 - le ampiezze degli spazi liberi
 - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale, da precisare dopo rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo)
 - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde
 - l'esatta posizione degli immobili o parti di immobili oggetto di demolizione, colorati in giallo
 - 6) piante quotate in scala 1/100 di tutti i piani (ad esempio: piano interrato, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto)
 - 7) sezioni quotate in scala 1/100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto
 - 8) disegni di tutti i fronti del fabbricato in scala 1/100, con indicazioni delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (vedi normativa di relativo azionamento)
 - 9) particolari in scala adeguata delle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano
 - 10) indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazioni di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative
 - 11) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e a verde privato e di quanto occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento
- F) Per le recinzioni

- 1) titolo di proprietà o disponibilità dell'area
 - 2) un estratto di mappa relativo all'area interessata
 - 3) un prospetto ed una sezione quotata in scala non inferiore al 1/200
 - 4) particolari in scala 1/10 con indicazione dei materiali
 - G) Per la collocazione di tende, insegne
 - 1) breve relazione delle opere da eseguire
 - 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'area od edificio
 - 3) disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere
 - 4) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1/20
 - H) Opere riguardanti fognature, acquedotti, ecc.
 - 1) titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera
 - 2) breve relazione illustrativa
 - 3) planimetria generale in scala catastale della località e indicazione dell'opera
 - 4) disegni in scala 1/500 dell'opera
 - 5) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1/20
 - I) Per apertura di strade private
 - 1) la documentazione di cui ai numeri 1,2,3,4 di "H"
 - 2) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1/1000 con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto
 - 3) progetto planimetrico della strada in scala 1/1000 o 1/2000 con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ed una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire
 - 4) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1/100, oppure 1/200
- Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia.

Due copie dei disegni devono essere debitamente bollate a norma di legge.

Per i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che devono sorgere in zone di particolare valore ambientale, anche non vincolati dalle vigenti leggi, il Sindaco può richiedere il preventivo parere della Soprintendenza di competenza territoriale.

Qualora la documentazione presentata non sia completa, la pratica non viene accettata dall'Ufficio.

In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione integrativa per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

Tutti gli interventi edilizi nel territorio comunale dovranno essere sottoposti ad una accurata verifica geologica ed a uno studio puntuale atto a determinare per ogni singolo intervento le condizioni di sicurezza e di stabilità del suolo, nonché le opere necessarie per il consolidamento statico degli immobili e degli impianti in sede di ristrutturazione od ancora i tipi di fondazione e le caratteristiche strutturali per gli interventi di nuova edificazione su aree non pianeggianti e comunque in zona collinare.

ART. 48 – ABITABILITA'

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si prevede la modificazione delle quote di imposte degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani, è stabilita in m. 2,70.

ART. 49 – CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI

Nelle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ricostruzione, nonché nuova costruzione nelle aree classificate di interesse ambientale e nelle aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente, sono da osservare le norme di cui ai commi seguenti.

I muri degli edifici dovranno essere finiti a intonaco civile a vista o tinteggiati nei colori classici piemontesi (ocra, paglierino, aragosta o simili) salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici; è consentito l'uso del calcestruzzo armato a vista.

Non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale ed in altri materiali prefabbricati (plastica, etc.).

Sono permessi zoccoli in pietra naturali a lastre verticali di larghezza minima cm. 40 limitatamente ad altezze non superiori a cm. 100 dal piano esterno di calpestio.

E' fatto obbligo di adeguamento dei colori ai tipi sopraindicati, del ripristino delle facciate con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali non idonei; le ringhiere saranno del tipo classico alla

piemontese, possibilmente in ferro con bacchette verticali quadrate con mancorrente in piattina di ferro.

Le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione non superiore a 25 gradi, senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggior recupero volumetrico del sottotetto.

Il tetto deve essere realizzato con coperture di tegole curve tipo "coppi".

I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno protette con vernici trasparenti o colorate preferibilmente di verde o marrone scuro. Le nuove costruzioni fuori da suddette aree dovranno in linea di massima attenersi alle suddette norme.

Per la progettazione di opere di particolare pregio architettonico, previa maggiore illustrazione del progetto mediante fotomontaggi, plastici, vedute prospettiche, disegni particolareggiati in scala idonea per una facile e chiara comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo.

ART. 50 – VALIDITA' DELLE NORME TRANSITORIE

Le norme transitorie di cui ai precedenti articoli sono disciplinate dal Regolamento Edilizio formato secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente Normativa nazionale e Regionale in materia. Esse decadono con l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio.

ART. 51 PRESCRIZIONI IMMEDIATAMENTE VINCOLANTI, RELATIVE AL TERRITORIO COMUNALE, AI SENSI DELLE NTA DEL PTP

Nelle Aree ab) AVFS "nelle zone a vincolo di profondità per le trivellazioni dei pozzi, di cui al comma 2.1 lett. M, dell'art.12 delle NTA del PTP, valgono le disposizioni così come previsto dal 3° comma dell'art. 12 (tutela delle risorse idriche sotterranee) delle NTA del PTP.

All'interno delle aree ad elevata qualità paesistica e ambientale, come definite dal PTP, fino all'adeguamento del PRGC, non sono ammessi gli interventi di trasformazione del paesaggio, così come definiti al comma 3 dell'art.15 (aree a elevata qualità paesistica e ambientale) delle NTA del PTP:

In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità di I e II livello saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico, così come previsto dal 3° comma dell'art. 24 (aria) delle NTA del PTP.

Nella concessione delle derivazioni la Provincia assicura il mantenimento del deflusso minimo vitale , così come previsto dal 3° comma dell'art. 25 (acque superficiali) delle NTA del PTP.

Il Comune nel rilascio delle autorizzazioni per la coltivazione di cave e torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di programmazione delle attività estrattive, come indicato al 3° comma punti 3.1 e 3.2 dell'art. 26 (suolo) delle NTA del PTP:

Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di impatto ambientale, contiene la valutazione di impatto acustico così come previsto dal 3° comma punto 3.1 dell'art. 28 (Rumore) delle NTA del PTP.

I comuni fino all'adeguamento dei cui al comma 4.2 dell'art. 30 delle NTA del PTP (per l'adeguamento delle infrastrutture di viabilità di I,II,III,IV livello) devono rispettare le norme contenute nel 3° comma, punti 3.1 e 3.2 dell'art. 30 (infrastrutture stradali) delle NTA del PTP.

DENOMINAZIONE AREA:

Centro Storico (C.S.)

cat. "A" art. 2 D.M.1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Area da sottoporre a particolare tutela ambientale.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)Area compresa all'interno dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale non di servizio alla residenza

Artigianale inquinante, nociva o molesta

Commerciale all'ingrosso

~~Commerciale con superficie maggiore di 150 mq.~~Commerciale al dettaglio con superficie di vendita maggiore dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA, e della relativa "Tabella di compatibilità commerciale").

Stoccaggio

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo l'indicazione qualitativa degli edifici riportata nell'art. 24 delle N.T.A. e nelle tav. 3.5, tav. 4.2 di P.R.G.
- Sono consentiti interventi di variazione d'uso di unità immobiliari, nel rispetto delle

PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- E' sempre ammesso il recupero per le destinazioni d'uso consentite, di strutture rurali anche aperte come stalle, fienili, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli.
- Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico – funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Sull'area libera di valore ambientale, individuata cartograficamente, sono ammessi interventi di nuova edificazione di interesse pubblico, nel limite previsto dagli indici edilizi e dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|------------|
| Superficie territoriale | mq.34.506 |
| Superficie fondiaria | mq. 27.294 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. 6.007 |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq.1.515 |
| Volume residenziale esistente | mq. 37.731 |
| Superficie coperta esistente | mq. 6.198 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. - |
| Indice volumetrico fondiario | mc./mq. -- |
| Rapporto di copertura ammesso | 50% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici residenziali | 10,00 m. o per muro comune in aderenza |
| Distanza da altri edifici | Nel rispetto del codice civile o in aderenza |
| Distanza dalle strade | filo edilizio esistente |
| Numero dei piani | Preesistente |
| Altezza massima degli edifici | Preesistente |

INDICI EDILIZI RELATIVI ALL'AREA LIBERA DI VALORE AMBIENTALE:

| | |
|---|------------|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. -- |
| Indice volumetrico fondiario | mc./mq. -- |
| Rapporto di copertura ammesso | 100 % |
| Distanza dai confini di proprietà l'edificazione potrà avvenire all'interno dell'area libera destinata a futura edificazione, prevista nella cartografia di dettaglio del | |

| | |
|-------------------------------|---|
| | Piano Particolareggiato (in aderenza ai limitrofi fabbricati esistenti) |
| Distanza dalle strade | filo edilizio esistente |
| Numero dei piani | preesistente (tre) |
| Altezza massima degli edifici | 9,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire, D.I.A., (subordinata al parere vincolante della sezione provinciale della Commissione di cui all'8° comma, art. 91/bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) o Autorizzazione edilizia singola) della "Commissione locale per il paesaggio", ai sensi dell'art.4 della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione – assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i. (subordinata al parere vincolante della "Commissione locale per il paesaggio", ai sensi dell'art.4 della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32. sezione provinciale della Commissione di cui all'8° comma, art. 91/bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Piano di recupero (in caso di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

MODALITA' ATTUATIVE RELATIVI ALL'AREA LIBERA DI VALORE AMBIENTALE:

Piano Particolareggiato (subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art.91/bis della L.R.n.56/77 e s.m.i.)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

-Gli ampliamenti di carattere igienico-funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente sono unicamente consentiti per gli edifici residenziali a carattere unifamiliare e non potranno superare il limite massimo di 25 mq., tale valore è comunque consentito anche se eccede la percentuale sopra riportata.

-Le variazioni d'uso di carattere produttivo ammesse potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui la destinazione d'uso residenziale sia prevalente, tali attività potranno essere insediate limitatamente al piano terreno, seminterrato/interrato degli edifici (nel rispetto della specifica normativa igienica, in merito all'utilizzo di tali locali).

-Le variazioni d'uso di carattere commerciale e direzionale, sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21, 3° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

-Per le attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, è sempre ammessa la corresponsione, al Comune, del valore necessario per l'acquisizione delle aree standard (ai sensi delle relative Deliberazioni comunali), l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

Per le restanti attività commerciali ammesse e per le attività direzionali, unicamente nei casi in cui non sia, oggettivamente possibile, il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

. l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

. la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

-All'interno del Centro Storico, il PRGC individua, con apposito segno grafico, un lotto libero di valore ambientale, destinato ad intervento di nuova edificazione per usi sociali pubblici.

Tale area corrisponde al sedime occupato da un edificio di proprietà pubblica, recentemente crollato, a causa dell'elevato degrado edilizio, suscettibile di ricostruzione, nel rispetto delle presenti NTA e delle specifiche NTA del Piano Particolareggiato.

L'apertura delle finestre su pareti a confine con altra proprietà, potrà avvenire previa autorizzazione scritta delle parti interessate.

~~La nuova costruzione deve rispettare le prescrizioni della relazione geologico tecnica della presente Variante.~~

- L'area urbanistica del Centro Storico è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, ~~sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI. e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.~~

SCHEDA NORMATIVA AREA R.A.

ART. 26 N.T.A

DENOMINAZIONE AREA:

Area di riqualificazione ambientale (R.A.)

cat. "B" art.2 D.M.1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Nucleo edificato di valore documentario, da assoggettare ad interventi di valorizzazione e recupero ambientale ed edilizio.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area parzialmente compresa all'interno dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale non di servizio alla residenza

Artigianale inquinante, nociva o molesta

Commerciale con superficie maggiore di 150 mq.

Commerciale al dettaglio con superficie di vendita maggiore dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA, e della relativa "Tabella di compatibilità commerciale") per la porzione compresa all'interno del perimetro dell'Addensamento storico rilevante.

Commerciale con superficie di vendita maggiore di 200 mq. di 150 mq. per la porzione esterna al perimetro dell'Addensamento storico rilevante.

Commerciale all'ingrosso con superficie maggiore di 200mq.

Stoccaggio con superficie maggiore di 200 mq.

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B.
- Sono consentiti interventi di variazione d'uso di unità immobiliari, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- E' sempre ammesso il recupero per le destinazioni d'uso consentite, di strutture rurali anche aperte come stalle, fienili, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli.
- Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico-funzionale, "una tantum" nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, è inoltre ammessa la realizzazione "una tantum" di bassi fabbricati aperti o chiusi nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.
- E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Per le attività di carattere turistico ricettivo e di ristorazione esistenti, che per le proprie limitate dimensioni non sono state classificate all'interno delle specifiche Aree turistico ricettive, sono ammessi ampliamenti " una tantum" nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|-------------|
| Superficie territoriale | mq. 120.397 |
| Superficie fondiaria | mq. 92.416 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. 1.820 |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. 805 |
| Volume residenziale esistente | mc. 130.092 |
| Superficie coperta esistente | mq. 26.829 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. -- |
| Indice volumetrico fondiario | mc./mq. -- |
| Rapporto di copertura ammesso | 50% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici residenziali | 10,00 m. o per muro comune di |

| | |
|-------------------------------|---|
| Distanza da altri edifici | aderenza Nel rispetto del codice civile o in aderenza |
| Distanza dalle strade | 5,00 m. o rispetto filo edilizio esistente |
| Numero dei piani | Preesistente |
| Altezza massima degli edifici | Preesistente |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire, D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione -assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Piani di recupero (in caso di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli ampliamenti di carattere igienico-funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente sono unicamente consentiti per gli edifici a carattere uni-bifamiliare, non potranno superare il limite massimo di 50 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata.
- E' consentito il recupero per usi abitativi o per destinazioni d'uso con esse compatibili, di bassi fabbricati, collegati funzionalmente con edifici residenziali esistenti, per essi sono ammessi modesti incrementi di altezza al fine di adeguarli ai minimi di Legge, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici.
- In assenza di strutture edilizie esistenti, non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli è consentita inoltre, una tantum, la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi (con altezza non maggiore di 2,50 m. misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 25 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze, quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc., tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico; sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario, tali manufatti dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, o in mattoni faccia a vista, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; l'eventuale porta o portone di accesso dovranno essere realizzati in legno.
Le attività produttive ammesse potranno essere localizzate solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui la destinazione d'uso residenziale sia prevalente, tali attività potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici seminterrato/interrato degli edifici (nel rispetto della specifica normativa igienica, in merito all'utilizzo di tali locali).
- Gli interventi relativi agli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, non potranno superare i seguenti limiti:
sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, sono inoltre ammessi ampliamenti nelle misure del 20% della superficie lorda di pavimento, esistente, con un massimo di 200 mq. da localizzare esclusivamente, al piano terreno di strutture rurali o di altre strutture edilizie abbandonato o non più utilizzate.
- Le variazioni d'uso di carattere commerciale, direzionale, sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21, 3° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- Per le attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, è sempre ammessa la corresponsione, al Comune, del valore necessario per l'acquisizione delle aree standard (ai sensi delle relative Deliberazioni comunali), l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).
- Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:
. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;
- . l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

- **. la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.**
- Per le restanti attività commerciali ammesse e per le attività direzionali, unicamente nei casi in cui non sia oggettivamente possibile il reperimento di tali aree, è con-
- sentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivanti dalle variazioni d'uso ammesse).
- Viene prevista una dotazione complessiva pari a 600 mc., da destinare ad ampliamenti "una tantum", delle attività di carattere Turistico ricettivo e di ristorazione esistente all'interno delle Aree di riqualificazione ambientale, del Concentrico, che per le proprie limitate dimensioni non sono state classificate all'interno delle specifiche Aree turistico ricettive.

L'ampliamento "una tantum", potrà essere richiesto da ogni singola attività turistico ricettiva o di ristorazione esistente, con un massimo di 200 mc. per ogni unità, nel rispetto dei parametri edilizi previsti per l'Area urbanistica R.A., non sono richieste le verifiche di carattere volumetrico.

- All'interno delle aree di Riqualificazione Ambientale, R.A. sono individuati cartograficamente alla Tav. 4.3, ambiti di conservazione assimilabili normativamente al C.S. per gli edifici compresi all'interno di tali ambiti sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la classificazione qualitativa degli edifici e degli interventi ammessi, riportata nell'art. 26 delle N.T.A. e nella Tav. 4.3 di P.R.G.

Per gli edifici compresi all'interno degli ambiti di conservazione, il rilascio del Permesso di costruire e della D.I.A. (con esclusione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione) e concessione edilizia è subordinato al parere vincolante della commissione 91/bis prevista dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i. (commi 8 e 9 dell'art. citato) "Commissione locale per il paesaggio", ai sensi dell'art.4 della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

- L'area urbanistica di Riqualificazione ambientale è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA C.E. ART. 27 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di contenimento edilizio cat. "B" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambiti di recente edificazione situati a ridosso delle aree di valore storico documentario, caratterizzati da alta densità edilizia e privi di valore architettonico ed ambientale.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area compresa all'interno dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale non di servizio alla residenza

Artigianale inquinante, nociva o molesta

Commerciale all'ingrosso con superficie maggiore di 200 mq

Commerciale di grande distribuzione

Commerciale al dettaglio con superficie di vendita maggiore dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA, e della relativa "Tabella di compatibilità commerciale")

Stoccaggio con superficie maggiore di 200 mq

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.
- Sono consentiti interventi di variazione d'uso di unità immobiliari, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.
- Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente per realizzazione di autorimesse interrato a servizio delle destinazioni d'uso principali o secondarie ammesse, nei limiti previsti dalle norme legislative di carattere regionale o nazionale.

INDICI URBANISTICI:

Superficie territoriale mq.13.817

Superficie fondiaria mq.13.817

Superficie servizi pubblici esistenti mq. -----

Superficie servizi pubblici in progetto mq. -----

Volume residenziale esistente mc.56.292

Superficie coperta esistente mq. 5.993

INDICI EDILIZI:

Indice volumetrico territoriale mc./mq. ----

Indice volumetrico fondiario mc./mq. ----

Rapporto di copertura ammesso 40 %

Distanza dai confini di proprietà 5,00 m.

Distanza dagli edifici residenziali 10,00 m. o per muro comune in aderenza

Distanza da altri edifici Nel rispetto del codice

civile o in aderenza

Distanza dalle strade filo edilizio esistente

Numero dei piani preesistente

Altezza massima degli edifici preesistente

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire, D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (nei casi di variazioni d'uso soggetti a cessione-assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le variazioni d'uso di carattere produttivo ammesse, potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici, seminterrato/interrato degli edifici (nel rispetto della specifica normativa igienica, in merito all'utilizzo di tali locali).

- Le variazioni d'uso di carattere commerciale, direzionale, sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- Per le attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, è sempre ammessa la corresponsione, al Comune, del valore necessario per l'acquisizione delle aree standard (ai sensi delle relative Deliberazioni comunali), l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio. (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).
- Per le restanti attività commerciali ammesse e per le attività direzionali, unicamente nei casi in cui non sia, oggettivamente possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).
- Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:
 - . salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;
 - . l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.
 - . la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.
- L'area urbanistica di Contenimento edilizio, ambientale è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA C.1 ART. 29 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di completamento art. "C" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambito edificato, caratterizzato da bassa densità edilizia e dalla presenza di unico lotto edificabile per nuove costruzioni.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Residenziale

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Sono ammessi interventi di ampliamento, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|--|-----------|
| Superficie territoriale | mq. 5.345 |
| Superficie fondiaria | mq. 4.325 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. ---- |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. ---- |
| Volume residenziale esistente | mc. 2.635 |
| Superficie coperta esistente | mq. 557 |
| Superficie lotti liberi | mq. --- |
| Volume residenziale edificabile nei lotti liberi | mq. --- |
| Superficie coperta edificabili nei lotti liberi | mq. ---- |
| Superficie coperta massima ammessa nell'area C.1 | mq. 1.297 |

INDICI EDILIZI

| | |
|---|--------------|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. --- |
| Indice volumetrico fondiario per le nuove costruzioni | mc./mq. 0,55 |
| Indice volumetrico fondiario per gli ampliamenti | mc./mq. 1,00 |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 30% |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire, D.I.A.(altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- Gli ampliamenti di fabbricati unifamiliari nella misura del 20% della superficie utile esistente, ai sensi dell'art. 33 lett.e, L.R. n. 56/77 non sono soggetti a verifiche volumetriche.
- L'area di Completamento C.1, è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA C.2 ART. 29 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di completamento edilizio cat. "B" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambiti edificati in epoche diverse, caratterizzati da bassa densità edilizia e da presenza di lotti liberi da completare.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale inquinante, nociva o molesta

Commerciale con superficie *di vendita* maggiore di 200 mq. *di 150 mq. secondo i limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali. (riportati nell'art.13 delle NTA)*

Stoccaggio con superficie maggiore di 200 mq.

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Sono consentiti interventi di variazione d'uso di unità immobiliari, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ampliamento, nel rispetto degli indici edilizi e dei limiti delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.
- E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|--|--|
| Superficie territoriale | mq. 17.575 <i>mq.15.709</i> |
| Superficie fondiaria | mq. 15.165 <i>mq.13.844</i> |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. ---- |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. ---- |
| Volume residenziale esistente | mc. 7.485 |
| Superficie coperta esistente | mq. 1.910 |
| Superficie lotti liberi | mq. 1.865 |
| Volume residenziale edificabile nei lotti liberi | mq. 1.305 |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | mq. 559 |
| Superficie coperta massima ammessa nell'area C.2 | mq. 4.549 <i>mq. 4.153</i> |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|--|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. ---- |
| Indice volumetrico fondiario per le nuove costruzioni | mc./mq. 0,70 |
| Indice volumetrico fondiario per gli ampliamenti | mc./mq. 1,00 |
| Rapporto di copertura ammesso | 30 % |
| Superficie a verde privato richiesta | 40 % |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici residenziali | 10,00 m. |
| Distanza da altri edifici | Nel rispetto del codice civile o in aderenza |
| Distanza dalle strade | 6,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire, D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (nei casi di variazione d'uso soggetti a concessione-assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- Gli ampliamenti di fabbricati unifamiliari nella misura del 20% della superficie utile esistente, ai sensi dell'art. 33 lett.e, L.R. n. 56/77 non sono soggetti a verifiche volumetriche.
- Le attività produttive ammesse potranno essere localizzate solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, tali attività potranno essere insediate limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici.
- Gli interventi relativi agli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, non potranno superare i seguenti limiti: sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento, esistente, con un massimo di 200 mq. la localizzare preferibilmente all'interno di strutture anche aperte non più utilizzate.
- ~~Le variazioni d'uso di carattere commerciale, direzionale ed i nuovi insediamenti, di superficie lorda di pavimento, maggiore di 150 mq., in edifici polifunzionali in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.~~
- Le variazioni d'uso e i nuovi insediamenti in edifici monofunzionali a carattere commerciale, direzionale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico, di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, ~~3~~ comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

~~Nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).~~

- L'area di Completamento C.2, è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI. e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA C.3 ART. 29 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di completamento cat. "C" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambiti caratterizzati dalla presenza di lotti liberi da completare, funzionalmente collegati con aree già edificate in epoche diverse.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale inquinante, nociva e molesta

Commerciale con superficie di vendita maggiore di 200 mq. di 150 mq. secondo i limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA)

Stoccaggio con superficie maggiore di 200 mq.

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto degli indici edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|------------|
| Superficie territoriale | 4.332 mq |
| Superficie fondiaria | 3.580 mq |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. --- |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. ----- |
| Superficie per ampliamento viabilità pubblica in progetto | mq. 485,00 |
| Volume residenziale esistente | 1.550 mc |
| Superficie coperta esistente | 355 mq |
| Superficie lotti liberi | 1.900 mq |
| Volume residenziale edificabile nei lotti liberi | 1.670 mc |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | 570 mq |
| Superficie coperta massima ammessa nell'area C.3 | 1.085 mq |

TABELLA RIASSUNTIVA AREA C.3

| Sup. territoriale | Sup. fondiaria | Cessione aree viabilità pubblica | Cessione aree servizi pubblici | Volumetria edificabile |
|-------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| mq. 2.385 | mq. 1900 | mq. 485 | mq. ---- | mc. 1670 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|--|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. --- |
| Indice volumetrico fondiario per le nuove costruzioni | mc./mq.0,70 |
| Indice volumetrico fondiario per gli ampliamenti | mc./mq.1,00 |
| Rapporto di copertura ammesso | 30 % |
| Superficie a verde privato richiesta | 40 % |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici residenziali | 10,00 m. |
| Distanza da altri edifici | Nel rispetto del codice civile o in aderenza |
| Distanza dalle strade | 6,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)
Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e nel caso edificazione di nuove volumetrie sui lotti interessati da previsioni di P.R.G. di viabilità o servizi pubblici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

Gli ampliamenti di fabbricati unifamiliari nella misura del 20% della superficie utile esistente, ai sensi dell'art. 33 lett. e, L.R. n. 56/77 non sono soggetti a verifiche volumetriche.

- Le attività produttive ammesse potranno essere localizzate solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, tali attività potranno essere insediate limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici.

~~I nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale, con superficie lorda di pavimento, maggiore di 150 mq., in edifici polifunzionali in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.~~

~~-Le variazioni d'uso e i nuovi insediamenti in edifici monofunzionali a carattere commerciale, direzionale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico, di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n.56/77 e s.m.i. Nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse):~~

- L'edificazione di nuove volumetrie su lotti interessati da previsioni di P.R.G. di viabilità o servizi pubblici (lotto C.3.1) sarà subordinata a convenzionamento, al fine di regolamentarne la dismissione, in tal caso l'indice volumetrico fondiario potrà essere esteso all'intera superficie del lotto libero comprensivo delle aree per servizi pubblici ex art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i. o destinate ad opere di urbanizzazione primaria.
- L'area di Completamento C.3, è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, ~~sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI. e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.~~

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA C.4 ART. 29 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di completamento edilizio cat "B" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambiti di recente edificazione caratterizzati da bassa densità edilizia e da presenza di lotti liberi da completare.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area parzialmente compresa all'interno dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale non di servizio

Artigianale inquinante, nociva o molesta

Commerciale al dettaglio con superficie di vendita maggiore dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA, e della relativa "Tabella di compatibilità commerciale") per la porzione compresa all'interno del perimetro dell'Addensamento storico rilevante

Commerciale con superficie di vendita maggiore di 200 mq. di 150 mq. secondo i limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA) per la porzione compresa all'esterno del perimetro dell'Addensamento storico rilevante

Stoccaggio con superficie maggiore di 200 mq.

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Sono ammesse variazioni d'uso di unità immobiliari nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ampliamento, nel rispetto degli indici edilizi e dei limiti delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

- E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|--|-----------|
| Superficie territoriale | mq.53.748 |
| Superficie fondiaria | mq.23.660 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. 6.166 |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq.14.896 |
| Volume residenziale esistente | mc.19.966 |
| Superficie coperta esistente | mq. 3.138 |
| Superficie lotti liberi | mq. ---- |
| Volume residenziale edificabile nei lotti liberi | mc. ---- |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | mq. ---- |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|--|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. --- |
| Indice volumetrico fondiario per le nuove costruzioni | mc./mq.0,70 |
| Indice volumetrico fondiario per gli ampliamenti | mc./mq.1,00 |
| Rapporto di copertura ammesso | 30 % |
| Superficie a verde privato richiesta | 40 % |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici residenziali | 10,00 m. |
| Distanza da altri edifici | Nel rispetto del codice civile o in aderenza |
| Distanza dalle strade | 6,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire, D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e nel caso edificazione di nuove volumetrie sui lotti interessati da previsioni di P.R.G. di viabilità o servizi pubblici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli edifici di nuova costruzione a carattere residenziale dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- Gli interventi di nuova edificazione previsti sul lotto di completamento fronteggiante la Via C. Colombo dovranno rispettare l'allineamento dato dal filo edilizio esistente, per tali interventi il numero dei piani ammessi nella zona C.4 (due, e la relativa altezza massima) si devono intendere riferiti al piano della strada medesima.
- Gli ampliamenti di fabbricati unifamiliari nella misura del 20% della superficie utile esistente, ai sensi dell'art. 33 lett.e, L.R. n. 56/77 non sono soggetti a verifiche volumetriche.
- Gli interventi relativi agli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, non potranno superare i seguenti limiti: sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento, esistente, con un massimo di 200 mq. da localizzare preferibilmente all'interno di strutture anche aperte non più utilizzate.
- Le attività produttive ammesse potranno essere localizzate solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, tali attività potranno essere insediate limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici.
- ~~Le variazioni d'uso di carattere commerciale, direzionale ed i nuovi insediamenti, con superficie lorda di pavimento maggiore di 150mq., in edifici polifunzionali in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.~~
- ~~Le variazioni d'uso ed i~~ nuovi insediamenti in edifici monofunzionali a carattere commerciale, direzionale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico, di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n.56/77 e s.m.i.
- *Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:*
 - . salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;*
 - . gli ambiti territoriali oggetto di intervento, nel loro insieme, dovranno prevedere un unico accesso, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità anche di II e III livello; dovrà inoltre essere verificata, in accordo con l'Amministrazione comunale, la eventuale necessità di prevedere, sulla viabilità privata e su quella pubblica fronteggiante l'area di intervento, eventuali spazi di sosta per i mezzi pubblici, aree ecologiche e marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;*
 - . all'interno degli ambiti territoriali di intervento, almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde privato, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.*
 - . la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.*
- ~~Nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).~~
- L'edificazione di nuove volumetrie, su lotti interessati da previsioni di P.R.G. di viabilità o servizi pubblici sarà subordinata a convenzionamento, al fine di regolamentare la dismissione, in tal caso l'indice volumetrico fondiario potrà essere esteso all'intera superficie del lotto libero comprensivo delle aree per servizi pubblici ex art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i. o destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

- L'area di Completamento C.4, è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, ~~sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI.~~ e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA C.5 ART. 29 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di completamento edilizio cat. "B" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambiti di recente edificazione caratterizzati da bassa densità edilizia e da presenza di lotti liberi da completare.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area parzialmente compresa all'interno dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale

Commerciale

Stoccaggio

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Sono ammessi interventi di variazione d'uso di unità immobiliari nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ampliamento, nel rispetto degli indici edilizi e dei limiti delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|--|------------|
| Superficie territoriale | mq. 15.136 |
| Superficie fondiaria | mq. 13.640 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. --- |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. --- |
| Volume residenziale esistente | mc. 4.421 |
| Superficie coperta esistente | mq. 1.019 |
| Superficie lotti liberi | mq. 2.977 |
| Volume residenziale edificabile nei lotti liberi | mc. 2.084 |
| Superficie coperta edificabile nei lotti liberi | mq. 893 |
| Superficie coperta massima ammessa nell'area C.5 | mq. 4.092 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|--|--|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. --- |
| Indice volumetrico fondiario per le nuove costruzioni nei Lotti C.5.1, C.5.2 | mc/mq 0.7 |
| Indice volumetrico fondiario per le nuove costruzioni nel Lotto C.5.3 | mc/mq 1,50 |
| Indice volumetrico fondiario per gli ampliamenti | mc./mq.1,00 |
| Rapporto di copertura ammesso | 30 % |
| Superficie a verde privato richiesta | 40 % |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici residenziali | 10,00 m. |
| Distanza da altri edifici | Nel rispetto del codice civile o in aderenza |
| Distanza dalle strade | 6,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |
| Altezza massima degli edifici nell'area C.5.3 | 10,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire, D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)
 Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e nel caso edificazione di nuove volumetrie su lotti interessati da previsioni di P.R.G. di viabilità o servizi pubblici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno prevedere la dotazione di aree parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- Gli ampliamenti di fabbricati unifamiliari nella misura del 20% della superficie utile esistente, ai sensi dell'art. 33 lett.e, L.R. n. 56/77 non sono soggetti a verifiche volumetriche.
- Le variazioni d'uso di carattere direzionale ed i nuovi insediamenti con superficie lorda di pavimento maggiore di 150 mq. in edifici polifunzionali, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- I nuovi insediamenti in edifici monofunzionali a carattere direzionale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico, di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

- L'edificazione di nuove volumetrie, su lotti interessati da previsioni di P.R.G. di viabilità o per attrezzature di interesse pubblico sarà subordinata a convenzionamento, al fine di regolamentarne la dismissione, in tal caso l'indice volumetrico edificatorio potrà essere esteso all'intera superficie del lotto libero comprensivo delle aree per servizi pubblici ex art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i. o destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione da realizzare sul lotto libero, confinante con l'area "C.E" sono oggetto di permesso di costruzione convenzionato, il cui rilascio è subordinato alla realizzazione di una viabilità pubblica o di uso pubblico per l'accesso.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione da realizzare sui lotti liberi, C.5.1, C.5.2, dovranno rispettare le seguenti norme di carattere tipologico:

- . gli edifici dovranno essere realizzati con uno sviluppo planimetrico regolare assimilabile ad una sezione di base a rettangolare o a "L".
- . il loro sviluppo planimetrico dovrà essere orientato con l'asse principale posto perpendicolarmente all'andamento della viabilità pubblica esistente, al fine di uniformare i nuovi edifici da realizzare, allo schema planimetrico prevalente in zona.
- . le murature perimetrali dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista o intonaco nelle colorazioni tipiche locali,
- .le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione non superiore a 25 gradi, senza brusche variazioni, con passafuori in legno o con cornicione sagomato in muratura.
- . Il tetto deve essere realizzato con coperture di tegole curve tipo "coppi".
- . I balconi dovranno essere realizzati con solette piene o lastre di spessore non maggiore di 12 cm. con sottostanti "modiglioni".
- . I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno protette con vernici trasparenti o colorate preferibilmente di verde o marrone scuro.
- L'area di Completamento C.5, è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA T.U. 1 ART. 29 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Ambito di trasformazione urbana cat. "B" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambiti con tessuto urbanistico ed edilizio degradato da trasformare secondo puntuali indicazioni normative.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area compresa all'interno dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Commerciale e Ristorazione
Direzionale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale
Artigianale
Commerciale con superficie maggiore di 200 mq.

Commerciale al dettaglio con superficie di vendita maggiore dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA, e della relativa "Tabella di compatibilità commerciale")

Stoccaggio
Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

Sono ammessi interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|--|--------|
| Superficie territoriale | mq.383 |
| Superficie fondiaria | mq. -- |
| Volume residenziale esistente | mc. -- |
| Superficie coperta esistente | mq. -- |
| Volume edificabile massimo ammesso nell'area T.U.1 | mc.574 |
| Superficie coperta massima ammessa nell'area T.U.1 | mq.230 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|--------------------------------------|--|
| Indice di utilizzazione territoriale | mq./mq.0,30 |
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq.1,50 |
| Rapporto di copertura ammesso | 60% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. o per muro comune in aderenza |
| Distanza dalle strade | filo edilizio esistente |
| Numero dei piani | 1 |
| Altezza massima degli edifici | 3,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- I nuovi insediamenti a carattere commerciale, direzionale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico, di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, 3-comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- Per le attività direzionali e per le attività commerciali (esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore di 150 mq), unicamente nel caso in cui non sia, oggettivamente possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni Comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

- L'area urbanistica di Trasformazione urbana T.U.1 è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, ~~sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI. e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.~~

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA T.U.2 ART. 28 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Ambito di trasformazione urbana cat. "B" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambiti con tessuto urbanistico ed edilizio degradato da trasformare secondo puntuali indicazioni normative.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area compresa all'interno dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale
Commerciale
Direzionale
Agricola

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale
Artigianale
~~Commerciale di grande distribuzione~~
Commerciale al dettaglio con superficie di vendita maggiore dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA, e della relativa "Tabella di compatibilità commerciale")
Stoccaggio
Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B.
Sono ammessi interventi edilizi di ampliamento, nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
Sono ammessi interventi di demolizione di volumetrie esistenti e di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|--|----------|
| Superficie territoriale | mq.1.096 |
| Superficie fondiaria | mq. -- |
| Volume residenziale esistente | mc.1.056 |
| Superficie coperta esistente | mq. 176 |
| Volume edificabile massimo ammesso nell'area T.U.2 | mc.2.192 |
| Superficie coperta massima ammessa nell'area T.U.2 | mq. 438 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|--------------------------------------|--|
| Indice di volumetrico territoriale | mc./mq.2,00 |
| Indice volumetrico fondiario | mc./mq. --- |
| Indice di utilizzazione territoriale | mq./mq.0,50 |
| Rapporto di copertura ammesso | 40% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 6,00 m. o rispetto del filo edilizio esistente |
| Numero dei piani | 2 – 3 nei terreni declivi |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE

Permesso di costruire , D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento senza variazione della destinazione d'uso

Permesso di costruire convenzionato, nei restanti casi (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- I nuovi insediamenti a carattere commerciale, direzionale, in edifici polifunzionali, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- I nuovi insediamenti in edifici monofunzionali, a carattere commerciale, direzionale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, della L.R. n.56/77 e s.m.i.
- *Per le attività direzionali e per le attività commerciali (esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore di 150 mq.), unicamente nel caso in cui non sia oggettivamente possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree, ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).*
- *Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:*
 - . *salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;*
 - . *l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.*
 - . *la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.*
- L'area urbanistica di Trasformazione urbana T.U.2 è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, ~~sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI. e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.~~

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA T.U.3 ART. 28 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Ambito di trasformazione urbana cat. "B" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambito con tessuto edilizio comprendente originariamente edifici a destinazione turistico ricettiva, per il quale risulta necessario proporre una ridefinizione delle destinazioni d'uso ammesse ed una guidata trasformazione.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area compresa all'interno dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Residenziale

Commerciale Commerciale al dettaglio con superficie di vendita minore dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA, e della relativa "Tabella di compatibilità commerciale")

Direzionale

Turistico ricettiva

INTERVENTI AMMESSI:

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, interventi di demolizione con conseguente nuova costruzione.

Sono ammessi interventi edilizi, nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|-----------|
| Superficie territoriale | mq. 2.060 |
| Superficie fondiaria | mq. - |
| Superficie coperta esistente | mq. 670 |
| Superficie lorda di pavimento esistente | mq. 2.495 |
| Volume esistente | mc. 7.930 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|--|
| Indice di utilizzazione territoriale | mq./mq. ---- |
| Rapporto di copertura ammesso | 50% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade su Via P. Amedeo | rispetto filo edilizio esistente |
| Distanza da altre strade pubbliche | 5,00 m. o nel rispetto filo edilizio esistente |
| Numero di piani su Via P. Amedeo | esistente |
| Numero dei piani rispetto alla viabilità pubblica sottostante | n. 4 |
| Altezza massima su Via P. Amedeo | m.9 |
| Altezza massima rispetto alla viabilità pubblica sottostante | m. 12 |

MODALITA' ATTUATIVE:

Piano di Recupero (comprendente l'intero comparto) per interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B e/o demolizioni con ricostruzione.

Permesso di costruire, D.I.A., (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) dopo la prima attivazione urbanistica dell'area, o per interventi limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

~~a) Le variazioni d'uso, per le destinazioni d'uso ammesse sono consentite previo il mantenimento della destinazione d'uso originaria, turistico ricettiva, in misura non inferiore al 30% della s.l.p. esistente.~~

a)-Le variazioni d'uso e i nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale, sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21, 3° comma, della L.R. n. 566/77 e s.m.i.

-Per le attività direzionali e per le attività commerciali (esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore di 150 mq) unicamente nei casi in cui non sia, oggettivamente, possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivanti dalle variazioni d'uso ammesse).

- Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili;

. l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

. la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

b) - le variazioni d'uso di carattere residenziale non sono soggette a previsione di cessione di aree per servizi pubblici (ai sensi dell'art.21 della LR. n. 56/77 e s.m.i.)

b)-Le variazioni d'uso di carattere commerciale, potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici con un massimo di 150 mq. di superficie di vendita:

b.1) in tal caso dovrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;

c)-Le variazioni d'uso di carattere direzionale sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali

d)-L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti b1),c) non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).

- L'intervento di recupero dovrà prevedere una idonea dotazione di aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

- L'area urbanistica di Trasformazione urbana T.U.3 è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".

- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI. e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA N.I.0 ART. 29 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di nuovo impianto resid. a capacita' insediativi esaurita cat. "C" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Area posta nelle vicinanze del perimetro edificato, che richiede per la sua consistenza, una precisa organizzazione urbanistica, la presente area è oggetto di un P.E.C.L.I. completamente attuato

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Residenziale

INTERVENTI AMMESSI:

- Successivamente all'attuazione del P.E.C.L.I. saranno unicamente consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio e le variazioni d'uso e gli ampliamenti, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|-----------|
| Superficie territoriale | mq.25.248 |
| Superficie fondiaria | mq. --- |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. 4.421 |
| Volume residenziale esistente | mc. --- |
| Superficie coperta esistente | mq. --- |
| Volume residenziale di nuova edificaz. | mc. 9.798 |
| Superficie coperta di nuova edificaz. | mc. 5.304 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|--------------|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. 0,39 |
| Indice volumetrico fondiario | mc./mq. --- |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 30% |
| Rapporto di verde privato richiesto | |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 6,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire, D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Lo S.U.E. dovrà individuare all'interno dell'area di intervento, aree per attrezzature di interesse pubblico da dismettere o da assoggettare all'uso pubblico, nella seguente misura:

25 mq. / 75 mc. per gli interventi di carattere residenziale.

- Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq. /10 mc. di costruzione.

- Per i lotti edificabili prospettanti sulla strada provinciale Montegrosso-Bubbio, dovrà essere prevista una idonea quinta alberata, lungo la strada provinciale medesima, costituita da essenze locali.

- A seguito del completamento delle previsioni urbanistiche del P.E.C.L.I., sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo "A"; sono inoltre ammessi, una tantum, gli ampliamenti di carattere igienico funzionale (anche per la realizzazione di piccole strutture a carattere pertinenziale alle abitazioni) nella misura del 20% della superficie utile abitabile; 25 mq. sono comunque ammessi anche se superano la percentuale sopra citata, gli ampliamenti di carattere residenziale non potranno comunque superare i 35 mq.

Tali ampliamenti non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece da verificare tutti gli altri indici di carattere edilizio, quali rapporto di copertura, distanza dai confini privati, altezza massima e numero dei piani.

Gli ampliamenti ammessi dovranno comporsi armonicamente con le strutture edilizie esistenti.

- L'area urbanistica di Nuovo Impianto N.I.0, è quasi totalmente compresa in Classe IIa di edificabilità geologica, ambiti marginali (relativi ad aree per servizi pubblici, a verde gioco sport) sono invece compresi in Classe IIIa di edificabilità geologica.
- Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, ~~sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI. e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.~~

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA N.I.1/2 ART. 29 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di nuovo impianto resid. cat. "C" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Area posta nelle vicinanze del perimetro edificato, che richiede per la consistenza dell'area in oggetto, una precisa organizzazione urbanistica.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale

Commerciale

Stoccaggio

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto ed ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
-

INDICI URBANISTICI:

| | |
|--|-----------|
| Superficie territoriale | mq.11.183 |
| Superficie fondiaria | mq. 8.023 |
| Volume residenziale di nuova edificaz. | mc. 4.487 |
| Superficie coperta di nuova edificaz. | mq. 2.407 |
| Superficie per servizi pubblici prevista | mq. 1.250 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|--------------|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. 0,40 |
| Indice volumetrico fondiario | mc./mq. 0,56 |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 30% |
| Rapporto di verde privato richiesto | 40% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 10,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,00 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Piano Esecutivo Convenzionato comprendente unità di intervento di superficie pari ad almeno il 33% dell'area in oggetto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Lo S.U.E. dovrà individuare all'interno dell'area di intervento, aree per attrezzature di interesse pubblico da dismettere o da assoggettare all'uso pubblico, nella seguente misura:
25 mq. / abitante insediato, (90 mc. / abit.) per gli interventi di carattere residenziale, turistico-ricettivo:
100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di carattere direzionale ecc., il 50% di tale aree dovrà essere destinata a parcheggio pubblico.
- Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq. /10 mc. di costruzione.
- Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie costruttive locali, con paramenti esterni finiti con mattoni faccia a vista lavorati a filo grigio, oppure intonacati, i serramenti dovranno essere in legno, finiti con persiane o ante, tetto a falde con manto in coppi o similari.

L'attuazione del P.E.C. ed il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'osservanza delle prescrizioni della relazione e degli elaborati di carattere geologico-tecnico.

In particolare:

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto.

Il settore considerato può essere classificato come Classe IIIb: porzioni di territorio edificate nelle quali sono da imporre interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di detti interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carattere antropico quali ad es. interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, etc; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. n. 56/77.

Nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Modalità esecutive dell'intervento.

- Presentazione di un approfondito studio geologico tecnico prima della stesura del Piano Esecutivo Convenzionato comprendente unità di intervento di superficie pari ad almeno il 33% dell'area in oggetto.
- Stabilizzazione e sistemazione del terreno riportato anche mediante opere di sostegno.
- Realizzazione della strada di servizio ai lotti su pali (specie in corrispondenza delle aree interessate da fenomeni franosi).

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

- Caratterizzazione geomeccanica del terreno mediante indagini in sito e di laboratorio (prove penetrometriche – ed almeno un paio di sondaggi)
- Verifica della presenza di acque d'infiltrazione provenienti da monte mediante installazione di piezometri
- Progetto di regimazione acque provenienti da monte e convogliamento acque meteoriche a valle mediante tubi a perfetta tenuta
- Contenimento dei riporti (che dovranno essere ridotti al minimo)
- Verifica di stabilità del versante in presenza dei sovraccarichi delle nuove edificazioni
- Rispetto del D.M. 11/3/1988.
- Quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP" della Variante di adeguamento al PAI

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA N.I.3 ART. 29 N.T.A

DENOMINAZIONE AREA:

Area di nuovo impianto resid. cat. "C" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Area interessata dal futuro processo insediativo da coordinare con la previsione dei necessari servizi di interesse pubblico di nucleo frazionale.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale

Commerciale

Stoccaggio

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto ed ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|--|----------|
| Superficie territoriale | mq.6.872 |
| Superficie fondiaria | mq.5.872 |
| Volume residenziale esistente | mc. ---- |
| Superficie coperta esistente | mq. ---- |
| Volume residenziale di nuova edificaz. | mc.3.601 |
| Superficie coperta di nuova edificaz. | mq.1.762 |
| Superficie per servizi pubblici prevista | mq.1.000 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|----------|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. |
| Indice volumetrico fondiario | mc./mq. |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 30% |
| Area a verde privato | 40% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 10,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Piano Esecutivo Convenzionato unitario

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Lo S.U.E. dovrà individuare all'interno dell'area di intervento, aree per attrezzature di interesse pubblico da dismettere o da assoggettare all'uso pubblico, nelle seguenti misure minime:

25 mq./90 mc. di volumetria prevista, per gli interventi di carattere residenziale.

100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di carattere, direzionale ecc.

- Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'osservanza delle prescrizioni della relazione geologica.

In particolare:

Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto.

Il settore considerato può essere classificato come classe IIA, aree a morfologia collinare, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione

ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificabile o dell'intorno significativo circostante.

Modalità esecutive dell'intervento:

- Presentazione di un approfondito studio geologico tecnico (che dovrà essere redatto prima del progetto) comprendente verifiche di stabilità globale sia del versante al fine di valutare la potenziale evoluzione di quest'ultimo (area in frana) e sia della scarpata di monte al fine di determinare la fascia di rispetto da mantenere con i fabbricati.

Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo:

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

- caratterizzazione geomeccanica (eventualmente anche mediante prove di laboratorio) del terreno mediante indagini in situ (prove penetrometriche o sondaggi),
- progetto di regimazione delle acque provenienti da monte e convogliamento acque meteoriche a valle mediante tubi a perfetta tenuta,
- divieto di effettuare riporti a ridosso del versante collinare che confina con la porzione meridionale del lotto,
- verifica di stabilità del versante di valle e della scarpata di monte,
- rispetto del D.M. 11/03/1988.

e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP" della Variante di adeguamento al PAI.

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA N.I.4 ART. 29 N.T.A

DENOMINAZIONE AREA:

Area di nuovo impianto resid. cat. "C" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Area interessata dal futuro processo insediativo da coordinare con la previsione dei necessari servizi di interesse pubblico di nucleo frazionale.

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale
Artigianale
Commerciale
Stoccaggio
Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto ed ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|--|-----------|
| Superficie territoriale | mq. 6.785 |
| Superficie fondiaria | mq. |
| Volume residenziale esistente | mc. ---- |
| Superficie coperta esistente | mq. ---- |
| Volume residenziale di nuova edificaz. | mc. 2.874 |
| Superficie coperta di nuova edificaz. | mq. |
| Superficie per servizi pubblici prevista | mq. 800 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|--------------|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. 0,42 |
| Indice volumetrico fondiario | mc./mq. |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 30% |
| Area a verde privato | 40% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 10,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Piano Esecutivo Convenzionato unitario

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Lo S.U.E. dovrà prevedere all'interno dell'area di intervento la cessione delle aree per ampliamento della viabilità pubblica, in modo da renderla conforme ai disposti del DM delle infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001. Inoltre dovrà essere previsto l'ampliamento di m. 1,50 della viabilità secondaria di collegamento
- Lo S.U.E. dovrà prevedere all'interno dell'area di intervento, aree per attrezzature e servizi pubblici da dismettere o assoggettare, nelle seguenti misure minime:
 - . 25 mq./90 mc. di volumetria prevista, per gli interventi di carattere residenziale.
 - . 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di carattere direzionale ecc.
- Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'osservanza delle prescrizioni della relazione geologica.
- L'area urbanistica N.I.4 è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole

aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".

- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

DENOMINAZIONE AREA:Area turistico ricettiva T.R.2 cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambito edificato caratterizzato dalla presenza di attività turistica e di ristorazione da riconfermare e potenziare.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Alberghiera, ristorazione

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale

Commerciale di grande distribuzione

Commerciale con superficie di vendita maggiore di 150 mq. secondo i limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali. (riportati nell'art.13 delle NTA)

Stoccaggio

Agricola

Residenziale

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.
 - Sono ammessi interventi di variazione d'uso delle unità immobiliari esistenti.
 - Sono consentiti ampliamenti, per le destinazioni d'uso esistenti ed ammesse, dei fabbricati, nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
 - Sono consentite nuove costruzioni, per le destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
-

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|--------------------------------------|
| Superficie territoriale | mq.4.118 |
| Superficie fondiaria | mq. ---- |
| Superficie coperta esistente | mq. 352 |
| Volume massimo ammesso nell'area | mc.4.530 <u>mc. 2.530</u> |
| Superficie lorda di pavimento massima ammessa nell'area | mq.1.441 <u>mq. 843</u> |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|---|
| Indice di utilizzazione territoriale | mq./mq.0,35 <u>mq./mq.0,20</u> |
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq.1,10 <u>mc./mq.0,61</u> |
| Rapporto di copertura <u>fondiario</u> ammesso | 35% <u>30%</u> |
| <u>Rapporto fondiario di permeabilità del suolo</u> | <u>40%</u> |
| <u>Area a verde privato</u> | <u>30%</u> |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 10,00 m. |
| Numero dei piani | 3 |
| Altezza massima degli edifici | 9,50 |

MODALITA' ATTUATIVE:

Autorizzazione edilizia Permesso di costruire, D.I.A., (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)Concessione edilizia Permesso di costruire convenzionato (per interventi di ampliamento, di nuova costruzione o di variazione d'uso, con necessità di assoggettamento ad uso pubblico o dismissione delle aree per servizi pubblici, art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli ampliamenti, le nuove costruzioni a carattere commerciale, direzionale e le nuove costruzioni a carattere turistico alberghiero dovranno prevedere, previo convenzionamento, la dismissione o

l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per attrezzature di interesse pubblico nella misura minima di:

25 mq./90 mc. di volumetria prevista per le destinazioni turistico alberghiere

100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento prevista, per le destinazioni a carattere commerciale, direzionale.

- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.
- L'area urbanistica di Trasformazione urbana T.R.2 è compresa totalmente in Classe IIb di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

NORME DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Le aree a parcheggi pubblico e privato salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

Inoltre il progetto municipale dovrà contenere studio progettuale di dettaglio delle aree a verde privato/ pubblico con idonee alberature di mascheramento, costituite da essenze arboree locali, in misura non minore di 1/30mq.di area a verde.

Le aree a destinazione pubblica dovranno essere sistemate per almeno il 20% a verde privato permeabile.

Rispetto delle norme in materia di risparmio e rendimento energetico, L. 10/91, L.R. n.13 28/5/2007 e s.m.i.

Rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche, (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza, inoltre dovrà essere verificato che gli scarichi delle acque reflue siano collegate ad idoneo impianto di depurazione, nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

STR. DELLE FONTI — SCHEDE NORMATIVA — ART. 31 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area turistico ricettiva T.R.3 — cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

GARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambito edificato caratterizzato dalla presenza di immobile destinato originariamente a Cantina Sociale ora non più attiva, che necessita una riconversione funzionale di carattere turistico ricettivo, da attuare con una guidata progettazione urbanistica previa redazione di specifico strumento urbanistico esecutivo.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Alberghiera, ristorazione, turistico ricettiva (così come definiti dalle LR n.14 del 24/01/1995 e della LR n. 31 del 15/04/1985), strutture polivalenti per convegni, manifestazioni.

Residenziale (limitatamente al servizio dell'attività principale ammessa, secondo i limiti delle

PRESCRIZIONI PARTICOLARI):

Commerciale al dettaglio (limitatamente al servizio dell'attività principale prevista e secondo i limiti delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI):

INTERVENTI AMMESSI:

— Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste.

— Sono ammessi interventi di demolizione e nuova costruzione, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, secondo i parametri edilizi, urbanistici e le PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

Superficie territoriale — mq. 5.000

Superficie fondiaria — mq. —

Superficie coperta esistente — mq. 1.565 —

Volume esistente recuperabile o riedificabile — mc. ~~9.850~~ mc. 5.850

Superficie lorda di pavimento massima ammessa nel caso di interventi di nuova costruzione — mq. ~~2.050~~ mq. 1.950

INDICI EDILIZI:

Indice di utilizzazione territoriale —

per interventi di nuova costruzione — mq./mq. ~~0.41~~ mq./mq. 0.39

Rapporto di copertura fondiario ammesso — 55%

Distanza dai confini di proprietà — 5,00 m.

Distanza dagli edifici — 10,00 m.

Distanza dalle strade — 10,00 m.

Numero dei piani — 2

Altezza massima degli edifici — 7,50

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire, D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (per interventi di Ristrutturazione edilizia esistente con variazione d'uso, con necessità di assoggettamento ad uso pubblico o dismissione delle aree per servizi pubblici, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI):

Piano Esecutivo Convenzionato (per interventi di nuova costruzione):

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

— Le nuove destinazioni a carattere turistico ricettivo ammesse dovranno prevedere, previo convenzionamento, la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree, comprese all'interno del lotto di intervento, per attrezzature di interesse pubblico nella misura minima di:

25 mq./90 mc. di volumetria prevista dall'intervento, per le destinazioni turistico alberghiere

100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento prevista, per le destinazioni a carattere commerciale, di cui il 50% a parcheggio.

— Le destinazioni d'uso di carattere residenziale, sono consentite unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 120 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività):

— Le destinazioni d'uso di carattere commerciale sono ammesse unicamente al servizio dell'attività insediata con un limite massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento

- ~~— Gli edifici di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.~~
- ~~— Gli edifici di nuova costruzione dovranno portare alla realizzazione di una volumetria inferiore a quella esistente, in misura di 600 mc. (volumetria trasferita in parte all'interno dell'area urbanistica R.A. del Concentrico.~~
- ~~— Analogamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano una variazione di destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola cooperativa attuale dovranno prevedere un intervento con parziale demolizione di una porzione dell'edificio pari a 600 mc. (volumetria trasferita all'interno dell'Area urbanistica R.A. Del concentrico).~~
- L'area urbanistica di Trasformazione urbana T.R.3 è compresa totalmente in Classe IIb di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sulla tav.1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del P.R.G.C., al P.A.I.

DENOMINAZIONE AREA:

Area turistico ricettiva T.R.4 — cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

GARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambito territoriale di nuova previsione, limitrofo alle aree produttive esistenti sulla strada Asti-Mare.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Turistico ricettiva (così come definiti dalle LR n.14 del 24/01/1995 e della LR n. 31 del 15/04/1985).
Residenziale (limitatamente al servizio dell'attività principale ammessa, secondo i limiti delle
PRESCRIZIONI PARTICOLARI).

Commerciale con superficie di vendita maggiore di 150 mq. secondo i limiti previsti in sede di
adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA)

INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione
- Ampliamenti (dopo la prima attivazione urbanistica dell'area)

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|-----------|
| Superficie territoriale | mq. 8.218 |
| Superficie fondiaria | mq. 7.393 |
| Area per servizi pubblici di nuova previsione | mq. 825 |
| Volume di nuova previsione | mc. 3.000 |
| Superficie coperta di nuova previsione | mq. 1.297 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|--|-------------|
| Indice di utilizzazione fondiario per interventi di nuova costruzione | mq./mq.0,14 |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 25% |
| Rapporto fondiario di permeabilità del suolo | 40% |
| Area a verde privato | 40% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 10,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 |

MODALITA' ATTUATIVE:

Piano Esecutivo Convenzionato (comprendente almeno il 60% della superficie territoriale dell'area)
Permesso di costruire, D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) dopo
la prima attivazione urbanistica dell'area.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

— Il piano esecutivo convenzionato dovrà prevedere all'interno dell'area di intervento, idonee aree per
attrezzature di interesse pubblico da dismettere e/o assoggettare all'uso pubblico nella misura di 25
mq./abitante insediato, (90 mc./abit.) per gli interventi di carattere turistico ricettivo; 100 mq./100
mq. di superficie lorda di pavimento prevista, per le destinazioni a carattere commerciale, di cui il
50% a parcheggio).

— Lo S.U.E. dovrà prevedere unico ed idoneo accesso viario di collegamento con la viabilità pubblica
provinciale, previo N.O. del Servizio viabilità dell'Amministrazione provinciale e dovrà prevedere
inoltre una viabilità interna di lotto ad uso privato, di collegamento e distribuzione interna.

–Le destinazioni d'uso di carattere residenziale, sono consentite unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 120 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività).

–Le destinazioni d'uso di carattere commerciale sono ammesse unicamente con un limite massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento.

–Gli edifici di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

–L'area Turistico ricettiva T.R.4 è compresa totalmente in Classe IIb di edificabilità geologica.

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche dell' area edificabile come indicato Nella Relazione geologico tecnica della presente variante ai sensi della L.R. n.1/07

–I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, in scala 1:10.000, sulla tavola 1 “Planimetria generale” in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

–Gli interventi edilizi sono subordinati al preventivo N.O. delle FF.S. ai sensi del D.P.R. 11/07/ 1980, n. 753

NORME DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Le aree a parcheggi pubblico e privato salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

–Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

–Inoltre il progetto municipale dovrà contenere studio progettuale di dettaglio delle aree a verde privato/ pubblico con idonee quinte alberate di mascheramento, lungo la strada provinciale e la linea ferroviaria, costituite da essenze arboree locali, in misura non inferiore a 1/30 mq. di area verde.

–Le aree a destinazione pubblica dovranno essere sistemate per almeno il 20% a verde permeabile.

–Rispetto delle norme in materia di risparmio e rendimento energetico, L. 10/91, L.R. n.13-28/5/2007 e s.m.i.

–Rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche

–La realizzazione degli interventi edilizi di carattere residenziale dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive e della compatibilità del clima acustico degli edifici, con la classe acustica dell'area di appartenenza, di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

DENOMINAZIONE AREA:

Area turistico ricettiva T.R.5 cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambito territoriale occupato da insediamento turistico ricettivo esistente

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Turistico ricettiva (così come definiti dalle LR n.14 del 24/01/1995 e della LR n. 31 del 15/04/1985).
Residenziale (limitatamente al servizio dell'attività principale ammessa, secondo i limiti delle
PRESCRIZIONI PARTICOLARI).
Commerciale al dettaglio (limitatamente alle attività di somministrazione di alimenti e bevande).

INTERVENTI AMMESSI:

- Nuova costruzione/ ampliamenti
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|-----------|
| Superficie territoriale | mq. 3.400 |
| Superficie fondiaria | mq. 2.700 |
| Volume esistente | mc. 1.200 |
| Superficie coperta esistente | mq. 240 |
| Area per servizi pubblici esistente (assoggettata ad uso pubblico) | mq. 700 |
| Volume di nuova previsione | mc. 1.000 |
| Area per servizi pubblici in progetto | mq. ---- |

INDICI EDILIZI:

| | |
|--|----------|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 30 % |
| Rapporto fondiario di permeabilità del suolo | 50 % |
| Area a verde privato | 40 % |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 10,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire , D.I.A. (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) dopo la prima attivazione urbanistica dell'area.

Permesso di costruire convenzionato nel caso di assoggettamenti di aree destinati a servizi o viabilità

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- L'attività turistico ricettiva insediata, prevede già idonee aree per parcheggi pubblici in misura ampiamente superiore allo standard urbanistico.
- Le destinazioni d'uso di carattere residenziale, sono consentite unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 120 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività).
- Le destinazioni d'uso di carattere commerciale sono ammesse unicamente con un limite massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento; l'attuazione di tali destinazioni d'uso è subordinata all'assoggettamento ad uso pubblico di aree aggiuntive per servizi ed attrezzature pubbliche in misura pari a 100mq./100mq. di superficie commerciale, di cui almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggi pubblici.

- Gli edifici di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

- L'area Turistico ricettiva T.R.5 è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche dell' area edificabile aree e a quanto riportato nelle schede specifiche dell' area edificabile e come indicato Nella Relazione geologico tecnica della presente variante ai sensi della L.R. n.1/07

- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

NORME DI CARATTERE TIPOLOGICO

Gli edifici di nuova costruzione dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale e rurale del Monferrato.

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, in altri materiali prefabbricati.

L'edificio dovrà avere uno sviluppo planimetrico lineare e l'andamento della copertura dovrà avere uno sviluppo a due o quattro falde.

Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti alti mt.1 da terra, realizzati con lastre regolari, delle dimensioni minime di mq. 0,70.

I balconi sporgenti avranno la larghezza massima di cm. 100; le ringhiere saranno del tipo classico piemontese, in ferro con semplici bacchette verticali squadrate con mancorrente in piattina di ferro.

I tetti saranno con copertura in coppi alla piemontese

I serramenti dovranno essere realizzati in legno

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente dovranno valorizzare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti; sulle facciate degli edifici non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, archi, porzioni in muratura faccia a vista che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio.

Gli interventi che prevedono il recupero di annessi rurali, tipo fienili ecc, dovranno prevedere un tamponamento esterno (in muratura o vetrate con serramenti in legno) che consenta la "lettura visiva" della struttura edilizia originaria.

NORME DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Le aree a parcheggi pubblico e privato salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

Inoltre il progetto municipale dovrà contenere studio progettuale di dettaglio delle aree a verde privato con idonee quinte alberate di mascheramento, con essenze arboree locali, viluppate secondo un regolare andamento.

Le aree a destinazione pubblica dovranno essere sistemate per almeno il 20% a verde permeabile.

Rispetto delle norme in materia di risparmio e rendimento energetico, L. 10/91, L.R. n.13 28/5/2007 e s.m.i.

Rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza, inoltre dovrà essere verificato che gli scarichi delle acque reflue siano collegate ad idoneo impianto di depurazione, nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

FRAZ. SALERE SCHEDA NORMATIVA AREA R.A. ART. 26 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di riqualificazione ambientale cat. "B" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Nucleo edificato di valore documentario da assoggettare ad interventi di valorizzazione e recupero ambientale ed edilizio

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale non di servizio

Artigianale inquinante, nociva o molesta

Commerciale con superficie maggiore di 150 mq.

Commerciale con superficie maggiore di 150 mq. di superficie di vendita secondo i limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art. 13 delle NTA)

Stoccaggio con superficie maggiore di 200 mq.

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B.
- Sono consentiti interventi di variazione d'uso di unità immobiliari, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- E' sempre ammesso il recupero per le destinazioni d'uso consentite, di strutture rurali anche aperte come stalle, fienili, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli.
- Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico-funzionale, "una tantum", nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.
- E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|----------|
| Superficie territoriale | mq.8.978 |
| Superficie fondiaria | mq.6.182 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. --- |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. --- |
| Volume residenziale esistente | mc.6.144 |
| Superficie coperta esistente | mq.1.240 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. |
| Indice volumetrico fondiario | mc./mq. |
| Rapporto di copertura ammesso | 50% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici residenziali | 10,00 m. |
| Distanza da altri edifici | Nel rispetto del codice civile o in aderenza |
| Distanza dalle strade | 5,00 m. o rispetto filo edilizio esistente |
| Numero dei piani | preesistente |
| Altezza massima degli edifici | preesistente |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assoggettamento delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

Piani di recupero (in caso di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli ampliamenti di carattere igienico-funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente sono unicamente consentiti per gli edifici a carattere uni-bifamiliare, non potranno superare il limite massimo di 50 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata.

Le attività produttive ammesse potranno essere localizzate solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui la destinazione d'uso residenziale sia prevalente, tali attività potranno essere insediate limitatamente al piano terreno, seminterrato/interrato degli edifici (nel rispetto della specifica normativa igienica, in merito all'utilizzo di tali locali).

- degli edifici.
- Gli interventi relativi agli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, non potranno superare i seguenti limiti:
sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento, esistente, con un massimo di 200 mq. da localizzare esclusivamente al piano terreno di strutture rurali o di altre strutture edilizie abbandonate o non più utilizzate.
- Le variazioni d'uso di carattere commerciale, direzionale, sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- Per le attività direzionali e per le attività commerciali (esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore di 150 mq.), unicamente nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).
- L'area urbanistica di Riqualficazione ambientale è compresa totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.
-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

FRAZ. SALERE SCHEDA NORMATIVA AREA C.6 ART. 29 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area di completamento cat. "C" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambiti di recente edificazione caratterizzati da bassa densità edilizia e da presenza di lotti liberi da completare.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Residenziale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Industriale

Artigianale non di servizio

Artigianale inquinante, nociva o molesta

Commerciale con superficie maggiore di mq. 150

Commerciale con superficie di vendita maggiore di 150 mq. secondo i limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali. (riportati nell'art.13 delle NTA) per la porzione compresa all'esterno del perimetro dell'Addensamento storico rilevante

Stoccaggio con superficie maggiore di 200 mq.

Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Sono ammessi interventi di variazione d'uso di unità immobiliari nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ampliamento, nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

INDICI URBANISTICI:

Superficie territoriale mq. 25.235

Superficie fondiaria mq. 15.728

Superficie servizi pubblici esistenti mq.640

Superficie servizi pubblici in progetto mq.4.600

Volume residenziale esistente mc.5.642

Superficie coperta esistente mq.1.706

Superficie coperta massima ammessa nell'area C.6 mq. 4.718

INDICI EDILIZI:

Indice volumetrico territoriale mc./mq. ----

Indice volumetrico fondiario per le nuove costruzioni mc./mq.0,70

Indice volumetrico fondiario per gli ampliamenti mc./mq.1,00

Rapporto di copertura ammesso 30%

Area a verde privato 40%

Distanza dai confini di proprietà 5,00 m.

Distanza dagli edifici residenziali 10,00 m.

Distanza da altri edifici Nel rispetto del codice civile o in aderenza

Distanza dalle strade 7,00 m.

Numero dei piani 2

Altezza massima degli edifici 7,50 m.

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione –assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e nel caso di edificazione di nuove volumetrie su lotti interessati da previsioni di P.R.G. di viabilità o servizi pubblici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato, di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

- Gli ampliamenti di fabbricati unifamiliari nella misura del 20% della superficie utile esistente, ai sensi dell'art. 33 lett. e, L.R. n. 56/77 non sono soggetti a verifiche volumetriche.
- ~~Le variazioni d'uso di carattere commerciale, direzionale ed i nuovi insediamenti con superficie lorda di pavimento maggiore di 150 mq. in edifici polifunzionali, in cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.~~
- ~~I nuovi insediamenti in edifici monofunzionali a carattere commerciale, direzionale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico, di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.~~
- Le variazioni d'uso ed i nuovi insediamenti a carattere commerciale, direzionale, dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico, di idonee aree nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.
- ~~Nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse).~~
- L'area urbanistica di Completamento C.6 è compresa totalmente in Classe IIa e IIb di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sulla tav.1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del P.R.G.C., al P.A.I (sostitutiva del relativo elaborato del P.R.G.C. pre-vigente).

FRAZ. SALERE SCHEDA NORMATIVA ART. 34 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Aree produttive frazionali di riordino cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree produttive esistenti in ambito frazionale, da riconfermare e potenziare anche in servizi ed infrastrutture.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Artigianale

Produttivo

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE PER LE AREE P.F. 1.2.3:

Residenziale (salvo quella di servizio alla attività).

Artigianale o produttiva inquinante, nociva o molesta.

~~Commerciale di grande distribuzione.~~

Commerciale non connessa all'attività artigianale/produttiva (nei casi consentiti, il limite della superficie di vendita non potrà essere maggiore di 150 mq.)

Agricola

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE PER L'AREA P.F.4:

Residenziale

Artigianale o produttiva inquinante, nociva o molesta.

Commerciale di grande distribuzione.

Agricola.

INTERVENTI AMMESSI PER LE AREE P.F. 1.2.3:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.
- Sono ammessi gli ampliamenti delle attività esistenti, nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Sono ammesse le variazioni d'uso di unità immobiliari, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

INTERVENTI AMMESSI PER L'AREA P.F. 4:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.
- Sono ammesse le variazioni d'uso di unità immobiliari, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

Superficie territoriale mq. 10.793

Superficie fondiaria mq. 9.387

Superficie coperta esistente mq.2.272

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura ammesse 40%

Distanza dai confini di proprietà 5,00 m.

Distanza dagli edifici 10,00 m. o in aderenza

Distanza dalle strade 10,00 m.

Altezza massima degli edifici 7,50 m.

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) (nei casi di interventi o di variazione d'uso soggetti a cessione – assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di completamento dovranno prevedere una dotazione di aree da destinare a parcheggio privato nella misura minima di mq. 15/100 mq. di superficie lorda di pavimento prevista.
- Gli interventi di ampliamento di carattere produttivo sono subordinati all'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree, nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto medesimo ai sensi dell'art. 21 punto 3) L.R. n.56/77 e s.m.i.
- Le variazioni d'uso e gli ampliamenti di strutture con destinazione d'uso commerciale, direzionale ecc. dovranno prevedere con specifico convenzionamento, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, da destinare a parcheggio, nella misura stabilita dall'art. 21, ~~primo comma, punto 3)~~ della L.R. n. 56/77 e s.m.i., esse potranno essere reperite all'interno del lotto di proprietà o fra quelle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi individuate all'interno del perimetro dell'area di N.P.F.
- Nel caso in cui non sia possibile il reperimento di tali aree, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio.
- Gli ampliamenti o le variazioni d'uso di carattere residenziale, sono consentite solamente per la creazione di una unità immobiliare con Sup. utile non maggiore di 150 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode dell' attività produttiva).
- Le aree urbanistiche Produttive frazionali di riordino sono così classificate:

Area PF1 e PF2 sono comprese in classe IIb di edificabilità geologica;

Area PF3 è compresa in classe IIa di edificabilità geologica;

Area PF4 è compresa quasi totalmente in classe IIb, mentre un modesto ambito fronteggiante il Torrente Nizza è compreso in classe IIIa3 (Aree inondabili da acque con elevata energia e tiranti ingenti, Eea), essa è in parte ricompresa all'interno della fascia di rispetto di cui all'art.29 della L.R.N.56/77 e s.m.i.

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".

-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

FRAZ. SALERE SCHEDA NORMATIVA ART. 35 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Aree produttive frazionali cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68
di nuovo impianto (N.P.F.)

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree produttive di nuovo impianto in ambito frazionale, in cui sono previsti insediamenti produttivi da coordinare con le relative infrastrutture di servizio.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Artigianale
Produttivo

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Residenziale (salvo quella di servizio dell'attività)
Artigianale o produttiva inquinante, nociva o molesta
Commerciale di grande distribuzione
Commerciale non connessa all'attività artigianale/produttiva (nei casi consentiti, il limite della superficie di vendita non potrà essere maggiore di 150 mq.)
Agricola

INTERVENTI AMMESSI:

Nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|-----------|
| Superficie territoriale | mq.12.178 |
| Superficie fondiaria | mq.3.960 |
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. --- |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq.6.102 |
| Superficie coperta esistente | mq. --- |
| Superficie coperta massima ammessa | mq.1.980 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|--------------|
| Rapporto di copertura ammesso | 50% |
| Indice di utilizzazione territoriale per le destinazioni terziarie | mq./mq. 0,50 |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 10,00 m. |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Concessione edilizia convenzionata (nei casi di interventi soggetti a cessione – assoggettamento delle relative aree previste dall'art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

P.E.C.L.I. (nel caso di interventi di carattere produttivo che modifichino la localizzazione delle attrezzature al servizio degli insediamenti)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi produttivi si attuano mediante Concessione edilizia convenzionata che preveda la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico, di aree, per attrezzature al servizio degli insediamenti, nella misura minima del 20% della superficie territoriale oggetto dell'intervento (art. 21, punto 2, L.R. n.56/77 e s.m.i.); tali aree dovranno essere reperite tra quelle individuate dal P.R.G.C. all'interno del perimetro dell'area N.P.F.
- Gli interventi di carattere produttivo che modifichino la localizzazione delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti, saranno soggette a P.E.C.L.I.

- Gli interventi di carattere commerciale e direzionale ecc. saranno soggetti a P.E.C.L.I. per tali interventi dovrà essere prevista una dotazione di aree da dismettere o assoggettare all'uso pubblico nella misura di 100mq./100 mq. di superf. lorda di pavimento (art. 21 punto 3, L. R. n. 56/77 e s.m.i.); tali aree dovranno essere reperite tra quelle individuate dal P.R.G. all'interno del perimetro dell'area N.P.F.
- Gli interventi di nuovo impianto, a carattere produttivo, dovranno prevedere una dotazione di aree da destinare a parcheggio privato nella misura minima di mq. 15/100 mq. di superficie lorda di pavimento.
- Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti solamente per la creazione di una unità immobiliare con Sup. utile non maggiore di 150 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode dell'attività produttiva).

L'area urbanistica Produttive frazionali di nuovo impianto è classificata in classe IIb di edificabilità geologica, essa è in parte ricompresa all'interno della fascia di rispetto di cui all'art.29 della L.R.N.56/77 e s.m.i. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".

-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

DENOMINAZIONE DELL'AREA:

Aree Turistico termali

cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

-

CARATTERISTICHE DELL'AREA :

Aree caratterizzate dalla presenza di strutture turistico termali da valorizzare e potenziare anche con la realizzazione di strutture di nuovo impianto e da coordinare con la relative infrastrutture di servizio. Tali aree sono suddivise in ambiti di completamento T.T.1 e T.T.3 ed ambiti di nuovo impianto T.T.2, T.T.4 e T.T.4 (B).

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA (L.R. n.28/99 e s.m.i.)Area esterna al perimetro dell'addensamento storico rilevante

CLASSE DI EDIFICABILITA' GEOLOGICA:

Area T.T.1 – classe IIa, classe IIb, classe IIIa3 (limitatamente alla porzione lungo il Rio Repulento)

Area T.T.2 – classe IIb

Area T.T.3 – classe IIb, classe IIIa3 (alla porzione lungo il Rio Repulento)

Area T.T.4 e T.T.4 (B) – classe IIa, classe IIb, classe IIIa3 (limitatamente alla porzione lungo il Rio Repulento)

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI PER LE AREE T.T.1, T.T.2, T.T.3, T.T.4:

Turistico ricettiva, ristorazione

Termale, sanitaria

Sportiva e per il tempo libero

Culturale

DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE AMMESSE PER LE AREE T.T.1, T.T.2, T.T.3, T.T.4:Commerciale con superficie di vendita non maggiore di 150 mq. secondo i limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali. (riportati nell'art.13 delle NTA).

INDICI EDILIZI AREE T.T.1 e T.T.3:

Rapporto di copertura fondiario ammesso

40 %

Indice di utilizzazione territoriale

~~mq./mq. 0,20~~ mq./mq. 0,21

Indice volumetrico territoriale

per le aree T.T.1

~~mc./mq. 0,61~~ mc./mq. 0,63

Indice volumetrico territoriale

per le aree T.T.3

mc./mq. 0,55

Area a verde privato richiesta

35%

Distanza dai confini di proprietà

5,00 m.

Distanza dagli edifici

10,00 m.

Distanza dalle strade

10,00 m. o rispetto fili edilizio
esistente

Numero dei piani

3

Altezza massima degli edifici

9,50

INDICI EDILIZI AREE T.T.2 :

Rapporto di copertura fondiario ammesso

30%

Indice di utilizzazione territoriale

mq./mq. 0,10

Indice volumetrico territoriale

mc./mq. 0,40

Area a verde privato richiesta

40%

Distanza dai confini di proprietà

10,00 m.

Distanza dagli edifici

10,00 m.

Distanza dalle strade

10,00 m.

Numero dei piani

2

Altezza massima degli edifici

6,50

| | |
|--|---|
| INDICI EDILIZI AREE T.T.4 : | |
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 30% |
| Indice di utilizzazione territoriale | mq./mq. 0,10 |
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. 0,40 |
| Area a verde privato richiesta | 40% |
| Distanza dai confini di proprietà | 10,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 10,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima degli edifici | 6,50 |
| INDICI EDILIZI AREA T.T.4 (B): | |
| Rapporto di copertura ammesso | 10% |
| Indice volumetrico territoriale | mc./mq. 0,05 <u>mc./mq. 0.06</u> |
| Distanza dai confini di proprietà | 10,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalle strade | 10,00 m. |
| Numero dei piani | 1 |
| Altezza massima degli edifici | 3,50 |
| MODALITA' ATTUATIVE PER LE AREE T.T.1 e T.T.3: | |
| Permesso di costruire e D.I.A. (D.P.R. 06/06/2001 N.380) | |
| Permesso di costruire convenzionato (per interventi di ampliamento, di nuova costruzione o di variazione d'uso, con necessità di assoggettamento ad uso pubblico o dismissione delle aree per servizi pubblici, art.21 L.R.N.56/77 e s.m.i.). | |
| MODALITA' ATTUATIVE PER LE AREE T.T.2, T.T.4 e T.T.4 (B): | |
| Piano Esecutivo Convenzionato comprendente il totale della singola area T.T. | |
| MODALITA' ATTUATIVA AGGIUNTIVA PER L'AREA T.T.2: | |
| Nel caso si ponga la necessità di attivare l'area in misura ridotta rispetto alla superficie totale di mq.16.165 è possibile adottare un S.U.E. con perimetro coincidente con quello della porzione di area già approvata con la I° variante al P.R.G.C. | |
| DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE NELLE AREE T.T.1, T.T.2, T.T.3, T.T.4: | |
| Artigianale o produttiva | |
| Commerciale di grande distribuzione <u>con superficie di vendita maggiore di 150 mq. secondo i limiti previsti in sede di approvazione dei criteri commerciali (riportati nell'art.13 delle NTA)</u> | |
| Commerciale all'ingrosso | |
| Stoccaggio | |
| Agricola | |
| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELL'AREA T.T.4 (B): | |
| Sportiva e per il tempo libero | |
| Turistico ricettiva, ristorazione | |
| Commerciale con superficie minore di 200 mq.- | |
| <u>AMMISSIBILITA' DELLA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE NELLE AREE T.T.1, T.T.2, T.T.3</u> | |
| <i>All'interno delle aree T.T.1, T.T.3, tale destinazione è ammessa unicamente quale residenza del proprietario o del custode, con il limite massimo di 120 mq. di superficie utile.</i> | |
| <i>All'interno dell'Area T.T.2 è ammessa la realizzazione di edifici a carattere residenziale in misura non maggiore del 50% della volumetria prevista all'interno dell'ambito di intervento, soggetto a S.U.E.</i> | |
| INTERVENTI AMMESSI PER LE AREE T.T.1 e T.T.3: | |
| - Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A. | |
| - Sono ammessi gli ampliamenti delle strutture esistenti e nuove costruzioni nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI. | |
| INTERVENTI AMMESSI PER LE AREE T.T.2 e T.T.4: | |
| - Sono ammessi interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI. | |
| INTERVENTI AMMESSI PER L'AREA T.T.4 (B): | |
| - Sono ammessi interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI. | |
| INDICI URBANISTICI AREA T.T.1: | |
| Superficie territoriale | mq.33.850 <u>mq. 32.450</u> |

| | |
|---|---|
| Superficie fondiaria | mq. ---- |
| Superficie coperta esistente | mq. 826 |
| Volume esistente | mc. 8.450 |
| Volume di nuova previsione ammesso | mc. 12.238 |
| Volume massimo ammesso nell'area T.T.1 | mc. 20.688 |
| Superficie lorda di pavimento massima ammessa nell'area T.T.1 | mc. 6.770 |
| INDICI URBANISTICI AREA T.T.2: | |
| Superficie territoriale | mq. 17.324 <u>mq. 13.196</u> |
| Superficie fondiaria | mq. - |
| Volume massimo ammesso nell'area T.T.2 | mc. 6.930 <u>mc. 5.278</u> |
| Superficie lorda di pavimento massima ammessa nell'area T.T.2 | mq. 1.732 <u>mq. 1.320</u> |
| INDICI URBANISTICI AREA T.T.3 | |
| Superficie territoriale | mq. 19.340 <u>mq. 17.349</u> |
| Superficie fondiaria | mq. ---- |
| Superficie coperta esistente | mq. 1.040 |
| Volume massimo ammesso nell'area T.T.3 | mc. 10.635 <u>mq. 9.542</u> |
| Superficie lorda di pavimento massima ammessa nell'area T.T.3 | mq. 2.900 |
| INDICI URBANISTICI AREA T.T.4: | |
| Superficie territoriale | mq. 9.212 <u>mq. 8.383</u> |
| Superficie fondiaria | mq. ---- |
| Volume massimo ammesso nell'area T.T.4 | mc. 3.685 <u>mc. 3.353</u> |
| Superficie lorda di pavimento massima ammessa nell'area T.T.4 | mq. 924 <u>mq. 838</u> |
| INDICI URBANISTICI AREA T.T.4 (B): | |
| Superficie territoriale | mq. 10.752 <u>mq. 9957</u> |
| Superficie fondiaria | mq. ---- |
| Volume massimo ammesso nell'area T.T.4(B) | mc. 600 |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

- Gli interventi all'interno delle aree T.T.1 e T.T.3, di completamento dovranno prevedere, previo convenzionamento, la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per attrezzature di interesse pubblico nella misura minima di :

25 mq./90 mc. di volumetria prevista, per gli interventi di carattere turistico, termale, sanitario ecc.

80 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento prevista, per gli interventi carattere commerciale (conformemente ai disposti dell'art.21 della L.R.N.56/77 e s.m.i.).

Le variazioni d'uso ed i nuovi interventi di carattere commerciale, sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21, 3 comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Tali aree dovranno essere reperite all'interno del lotto di proprietà oggetto dell'intervento; per gli interventi di ampliamento con superficie lorda di pavimento minore di 50 mq. è consentito in alternativa, corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle relative aree standard, ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature e servizi pubblici funzionali alle possibili monetizzazione delle aree standard).

All'interno dell'Area T.T.1 dovranno essere cedute le aree cartograficamente definite, per la realizzazione di un nuovo tracciato viario di interesse sovracomunale.

In particolare gli interventi all'interno dell'Area T.T.1 dovranno essere conformi alle indicazioni dell'Accordo di Programma tra la Provincia di Asti, il Comune di Agliano Terme e la Soc. Fonti San Rocco S.r.l., del 10/09/2002; dal perimetro dell'area in oggetto viene unicamente stralciata la porzione di area compresa all'interno della fascia a tutela assoluta posta lungo il corso del Rio Repulento, mantenendo invariata la potenzialità edificatoria dell'area.

- Gli interventi ammessi, all'interno delle aree T.T. sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologica tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di

appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".

-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

Si prevede il rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza, inoltre dovrà essere verificato che gli scarichi delle acque reflue siano collegate ad idoneo impianto di depurazione, nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

- Gli interventi ammessi, all'interno delle aree ad edificabilità condizionata, denominate "zone di protezione igienica delle sorgenti termali", definite ai sensi degli art.13,14, 18 della L.R.N.25/94, comprendenti le "Aree di salvaguardia" delle Fons Salutis e le "Zone di rispetto ristretta ed allargata" delle Fonti S. Rocco, dell'Amministrazione provinciale Settore Ambiente.

-Gli interventi di nuova edificazione previsti nelle aree T.T.3, T.T.4 e T.T.4 (B), con ambiti territoriali ricompresi in Classe IIIa3 (limitatamente alla porzione lungo il Rio Repulento), potranno essere realizzati esclusivamente sulla porzione di aree compresa in classe IIa e IIb di edificabilità geologica.

- Negli ambiti territoriali limitrofi alle aree comprese all'interno delle fasce di salvaguardia delle acque pubbliche, le eventuali opere di consolidamento, contenimento e di prevenzione di frane e smottamenti e le opere di difesa spondale dei corsi d'acqua dovranno essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di "ingegneria naturalistica", non potranno essere ammesse le realizzazioni di opere e/o manufatti che possano dar luogo a interruzioni dei corridoi biologici.

CONCENTRICO SCHEDA NORMATIVA AREA A.E.R.1 ART. 31bis N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Ambito edificato di ricostruzione cat. "C" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Ambito territoriale all'interno del quale viene prevista la possibilità di riedificazione della volumetria originariamente esistente.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Residenziale

INTERVENTI AMMESSI:

Sono ammessi interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|-------------------------|-----------|
| Superficie territoriale | mq. 1.510 |
| Superficie fondiaria | mq. 1.510 |
| Volumetria edificabile | mc. 610 |

INDICI EDILIZI:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Indice di utilizzazione territoriale | mq./mq. ---- |
| Rapporto di copertura ammesso | 30% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanza dalla strada provinciale | 10,00 m. |
| Numero dei piani | 2 |
| Altezza massima | 7,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire convenzionato

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- L'intervento di nuova costruzione è subordinato a redazione di convenzione urbanistica o di atto di impegno unilaterale al fine di garantire la cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un'area con superficie non inferiore a 1000 mq. tra quelle destinate dal PRGC a servizi o attrezzature pubbliche.

- L'intervento di nuova costruzione dovrà prevedere una idonea dotazione di aree a parcheggio privato di pertinenza, nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione.

L'intervento edilizio di nuova costruzione da realizzare dovrà rispettare le seguenti norme di carattere tipologico:

. L'edificio dovrà essere realizzato con uno sviluppo planimetrico regolare assimilabile ad una sezione di base a rettangolare o a "L".

. il suo sviluppo planimetrico dovrà essere orientato con l'asse principale posto perpendicolarmente all'andamento della viabilità pubblica esistente, al fine di uniformare i nuovi edifici da realizzare, allo schema planimetrico prevalente in zona.

. le murature perimetrali dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista o intonaco nelle colorazioni tipiche locali,

.le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione non superiore a 25 gradi, senza brusche variazioni, con passafuori in legno o con cornicione sagomato in muratura.

. Il tetto deve essere realizzato con coperture di tegole curve tipo "coppi".

. I balconi dovranno essere realizzati con solette piene o lastre di spessore non maggiore di 12 cm. con sottostanti "modiglioni".

. I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno protette con vernici trasparenti o colorate preferibilmente di verde o marrone scuro.

- L'area urbanistica di Trasformazione urbana A.E.R.1 è compresa totalmente in Classe IIb di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".

-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

STRADA DELLE FONTI SCHEDA NORMATIVA AREA S.R. AREA 32 N.T.A

DENOMINAZIONE AREA:

Aree per attività sportive, ricreative e di ricezione temporanea

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Area caratterizzata dalla presenza dal campeggio e di strutture per il tempo libero e sportive

DESTINAZIONI AMMESSE:

Ricettiva temporanea

Sportiva e per il tempo libero

Commerciale con superficie di vendita non maggiore di 150 mq. secondo i limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (riportati nell'art.13 delle NTA).

INTERVENTI AMMESSI

Completamento e nuovo impianto nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI URBANISTICI:

Superficie territoriale mq.20.715

Superficie fondiaria mq. ---

Superficie coperta esistente mq.200

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura ammesso 20%

Area a verde privato richiesta 50%

Distanza dai confini di proprietà 5,00 m.

Distanza dagli edifici --

Distanza dalle strade 10,00 m.

Altezza massima degli edifici 3,50

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire convenzionato

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Sono consentiti gli ampliamenti ed il nuovo impianto di strutture a carattere fisso o temporaneo ad uso campeggio e la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi come roulotte e case mobili e le strutture fisse di servizio.
- Sono consentiti gli insediamenti di strutture di carattere sportivo e per il tempo libero e delle strutture fisse di servizio ad essi collegati.
- L'area urbanistica per attività sportive ricreative e di ricezione temporanea è classificata parte in classe IIa e parte in classe IIb di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
- -I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI. e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.
- Le variazioni d'uso e le nuove attività a carattere commerciale, sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, nella misura stabilita dall'art. 21, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

DENOMINAZIONE AREA:

Area produttiva P.1

cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Area produttiva di nuovo impianto, in corso di attuazione, caratterizzata da limitati lotti liberi ancora da edificare, dalla presenza di un ambito di completamento.

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI

Artigianale

Industriale

~~Commerciale con un massimo di 150 mq. di superficie di vendita~~

Direzionale

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Residenziale (salvo quella di servizio alla attività)

Artigianale o produttiva inquinante o nociva

Commerciale con superficie di vendita maggiore di 150 mq)

Agricola

INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO:

- Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Sono ammesse le variazioni d'uso di strutture esistenti nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Sono ammessi gli interventi di ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INTERVENTI AMMESSI ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI COMPLETAMENTO:

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B.

- Sono ammesse le variazioni d'uso di strutture esistenti nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Sono ammessi gli interventi di ampliamento delle strutture esistenti, o di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

PARAMETRI URBANISTICI GENERALI AREA "P.1":

Superficie territoriale area "P.1" mq. 83.786

Superficie territoriale di nuovo impianto mq. 74.716

Superficie servizi pubblici

richiesti per l'area di nuovo impianto mq. 14.943

Superficie ambito di completamento mq. 9.070

Superficie servizi pubblici

richiesti per l'ambito di completamento mq. 907

Superficie complessiva servizi pubblici prevista mq. 15.854

Superficie coperta esistente nella

area di nuovo impianto mq. 6.995

Superficie coperta esistente in ambito

di completamento mq. 2.827

Superficie per viabilità pubblica all'interno dell'area "P.1"

mq. 5.449

INDICI EDILIZI

Rapporto di copertura ammesso

50% (esteso alle aree SPR previa cessione di

| | |
|--|--|
| | equivalenti superfici all'interno dell' Area ACS con trasferimento delle relative potenzialità edificatorie) |
| Area a verde privato | 20% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. o in aderenza |
| Distanza dalle strade interne | 7,00 m. |
| Distanza dalla strada Asti-Mare | 15,00 m. |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |
| Arretramento delle recinzioni rispetto alla viabilità pubblica interna di nuova previsione | nessuna |
| Arretramento delle recinzioni rispetto alla viabilità pubblica esistente (str. Comunale Banchetti) | 1,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE

Permesso di costruire singolo (per interventi sul patrimonio edilizio esistente)

Piano esecutivo convenzionato :

a) per gli interventi edilizi che prevedano il trasferimento dell'area per servizi pubblici "SPR" all'interno dell'area "ACS" con cessione della relativa quota di superficie alla Amministrazione comunale e trasferimento delle relative potenzialità edificatorie all'interno del lotto di intervento.

b) per gli interventi edilizi all'interno degli ambiti P1/a e P1/b e nei restanti lotti liberi ancora da attuare

CARATTERISTICHE ATTUATIVE DELLE AREE ACS

"Aree di concentrazione dei servizi con potenzialità edificatoria da trasferire"

Indice di utilizzazione per quantificazione potenzialità edificatorie da trasferire mq./mq. 0,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di carattere produttivo dovranno prevedere, ove previsto cartograficamente dal PRGC ,la dismissione delle seguenti aree, con apposita convenzione:

.aree per viabilità pubblica individuate cartograficamente dal P.R.G.C. sul lotto di pertinenza.

.aree per servizi pubblici individuate cartograficamente dal P.R.G.C. sul lotto di pertinenza, nella misura massima pari al 20% della superficie territoriale dell'area di intervento o al 10% della superficie fondiaria (unicamente per l'ambito di completamento esistente).

. In alternativa è ammesso il trasferimento delle aree per servizi pubblici (SPR) all'interno dell'area "ACS Area di concentrazione dei servizi ", con cessione gratuita della medesima al Comune di Agliano Terme ed il conseguente trasferimento delle potenzialità edificatorie (pari al 50% dell'area ceduta) all'interno del lotto di proprietà oggetto di intervento; esse potranno essere sommate a quelle già previste dal PRGC sul lotto fondiario.

- Sono ammessi gli interventi che prevedono l'accorpamento di limitrofi Ambiti territoriali di intervento, con la somma delle relative potenzialità edificatorie;

- Gli interventi che prevedono frazionamenti degli Ambiti territoriali di intervento o che prevedono modifiche della localizzazione delle "Aree per servizi pubblici confermate nella loro localizzazione " sono subordinate alla approvazione di un P.E.C.

- All'interno degli Ambiti P.1/a e P.1/b, oggetto di P.E.C., lo S.U.E. dovrà prevedere con apposita convenzione urbanistica, la cessione delle aree per viabilità pubblica previste cartograficamente e la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche in misura pari al 20% della superficie territoriale di ciascun ambito.

- Gli interventi di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature al servizio di tali insediamenti, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento prevista, ai sensi dell'art. 21, L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le maggiori aree da prevedere, per il soddisfacimento dello standard di legge dovranno essere individuate all'interno del lotto fondiario di intervento, con l'assoggettamento all'uso pubblico.

- Gli edifici di nuova costruzione e gli impianti dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura minima pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previste

- L'area a verde privato dovrà essere localizzata in idonea area all'interno del lotto fondiario di intervento, il 50% di essa dovrà essere obbligatoriamente prevista sul lato prospettante sulla strada Asti-Mare, all'interno dell'area a verde privato dovranno essere messi a dimora alberi di essenze locali, in ragione di uno ogni 40 mq.

- Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con Sup. utile non maggiore di 150 mq.(da destinare ad abitazione del titolare o del custode dell'attività produttiva).

- L'ambito è classificato in Classe IIb di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".

-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

INTERVENTI COMPRESI ALL'INTERNO DELL'AMBITO ACS DOPO L' ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE

-Sono aree destinate a costituire una idonea superficie per la realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche, all'interno della medesima sono ammessi unicamente interventi edilizi o destinazioni d'uso di carattere pubblico o di uso pubblico.

- L'ambito è classificato in Classe IIa, IIb e limitatamente alla porzione più acclive, in classe III, di edificabilità geologica. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP" e nello specifico Elaborato geologico costituente parte integrante della presente Variante.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sulla tav.1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del P.R.G.C., al P.A.I

La porzione dei area compresa in classe III di edificabilità geologica potrà essere destinata unicamente a verde pubblico non attrezzato.

INDICI EDILIZI (AMBITO ACS)

| | |
|--|------------------------|
| Rapporto di copertura ammesso | 40% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. o in aderenza |
| Distanza dalle strade interne | 7.00 m. |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |
| Arretramento delle recinzioni rispetto alla viabilità pubblica interna di nuova previsione | nessuna |

NORME DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Le aree a parcheggi pubblico e privato salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

. Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

. Inoltre il progetto municipale dovrà contenere studio progettuale di dettaglio delle aree a verde privato con idonee quinte alberate di mascheramento, con essenze arboree locali

.Le aree a destinazione pubblica dovranno essere sistemate per almeno il 20% a verde privato permeabile.

. Rispetto delle norme in materia di risparmio e rendimento energetico, L. 10/91, L.R. n.13 28/5/2007 e s.m.i.

.Rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza, inoltre dovrà essere verificato che gli scarichi delle acque reflue siano collegate ad idoneo impianto di depurazione, nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

SCHEDA NORMATIVA

ART. 35 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Area produttiva di nuovo impianto P.2 cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Area produttiva di nuovo impianto, in ampliamento dell'area già esistente e che necessita di una guidata progettazione edilizia ed urbanistica.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Produttiva artigianale

Commerciale con superficie di vendita non maggiore di 150 mq.)

Direzionale

Residenziale

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento, successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area.

PARAMETRI URBANISTICI:

| | |
|--|-----------|
| Superficie territoriale | mq.41.252 |
| Superficie fondiaria | mq.29.370 |
| Superficie da cedere per viabilità pubblica | mq.3.631 |
| Superficie complessiva per servizi pubblici da prevedere negli SS.UU.EE. ai sensi art. 21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i. | mq.8.251 |
| Superficie servizi pubblici prevista cartograficamente | mq.361 |
| Superficie coperta di nuova previsione | mq.14.685 |

PARAMETRI EDILIZI:

| | |
|--|------------------------|
| Rapporto di copertura fondiario ammesso | 50% |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Area a verde privato | 20% |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. o in aderenza |
| Altezza massima degli edifici | 7,50 m. |
| Distanza dalle strade interne | 10,00 m. |
| Distanza dalla strada Asti-Mare | 15,00 m. |
| Arretramento delle recinzioni rispetto alla viabilità pubblica interna di nuova previsione | nessuna |
| Arretramento delle recinzioni rispetto alla viabilità pubblica esistente (str. Comunale Banchetti) | 1,50 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

1) Ambito territoriale a) già collegato funzionalmente con la viabilità pubblica esistente: gli interventi possono essere attuati, previa redazione di strumento urbanistico esecutivo, con superficie territoriale non minore di ~~3000 mq.~~ 2.000 mq., senza previsione di accessi dalla strada provinciale Asti-Mare

2) Ambito territoriale b):

gli interventi possono essere attuati, previa redazione di strumento urbanistico esecutivo con superficie territoriale non minore di ~~3000 mq.~~ 2.000 mq., esclusivamente a seguito di acquisizione e

sistemazione della viabilità pubblica, da parte dell'Amministrazione comunale, non sono quindi consentiti accessi, dalla strada provinciale Asti-Mare.

Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area.

3) Per entrambi gli ambiti territoriali: Permesso di costruire, D.I.A, successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

a) Il P.R.G.C. individua cartograficamente all'interno dell'Area P.2 un'area per attrezzature e servizi pubblici con superficie pari a 361 mq.(comprendente un'area già di proprietà comunale) e le aree destinate a viabilità pubblica con idoneo accesso alla strada provinciale.

b) Lo S.U.E. dovrà prevedere all'interno di ciascun ambito di intervento, la cessione delle aree per attrezzature di interesse pubblico ove definite e l'assoggettamento o la cessione delle restanti aree fino al raggiungimento dello standard previsto dal 1° e 2° comma dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. pari al 20% superficie territoriale (per gli interventi di carattere produttivo) ed a 100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento (per gli interventi di carattere commerciale, direzionale, il 50% di tale aree dovrà essere destinata a parcheggio pubblico), nel rispetto dei disposti dell'art. 21 punto 3, L.R. n.56/77 e s.m.i.

d) Lo S.U.E. dovrà inoltre prevedere la cessione gratuita della porzione di aree per viabilità pubblica prevista cartograficamente dal P.R.G.C. all'interno di ciascun comparto di intervento.

e) Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 150 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive) limitatamente alle attività produttive da realizzare in strutture edilizie con superficie non minore di 100 mq.

f) Gli edifici di nuova costruzione, di carattere produttivo, dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./4 addetti.

g) Gli interventi di nuova costruzione, di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere una dotazione di aree per parcheggio privato nella misura rispettiva di 1mq./10 mc.

h) L'attivazione degli interventi edilizi dovrà prevedere la realizzazione sui confini con terreni classificati con altra destinazione d'uso, all'interno delle aree a verde privato ed a verde pubblico di idonee barriere antirumore realizzate con piantumazione di essenze arboree forti, autoctone, di medio-alto fusto a file sfalsate.

i) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme della relazione geologica tecnica adottata con D.C. n.8 del 25.05.2001 riadottata con D.C. n.1 del 10.02.2003 e a quanto riportato nelle schede specifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologica tecnica III fase circ. n.7/LAP" ed al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

l) E' ammessa la redazione di strumenti urbanistici comprendenti anche porzioni di area appartenente all'altro ambito territoriale, nel rispetto dei disposti dell'art. 35 e delle "Modalità attuative" della presente Scheda Normativa di area.

NORME DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Le aree a parcheggi pubblico e privato salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.

Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.

Inoltre il progetto municipale dovrà contenere studio progettuale di dettaglio delle aree a verde privato con idonee quinte alberate di mascheramento, con essenze arboree locali

Le aree a destinazione pubblica dovranno essere sistemate per almeno il 20% a verde privato permeabile.

Rispetto delle norme in materia di risparmio e rendimento energetico, L. 10/91, L.R. n.13 28/5/2007 e s.m.i.

Rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza, inoltre dovrà essere verificato che gli scarichi delle acque reflue siano collegate ad idoneo impianto di depurazione, nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

AREA AGRICOLA SCHEDA NORMATIVA AREA AGR. ART.36 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Agricola cat. "E" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree destinate prevalentemente ad attività agricola, da valorizzare e potenziare.

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Agricola residenziale

Agricola produttiva

Agrituristica

DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE:

Commerciale (esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande), limitatamente alle attività di carattere turistico, ricettivo ammesse.

Commerciale per la vendita di prodotti ed attrezzature al servizio dell'attività agricola (nel limite massimo degli "esercizi di vicinato" pari a 150 mq. di superficie di vendita)

Commerciale per la vendita di prodotti agro/alimentari che richiedano specifica lavorazione e/o confezionamento per la vendita; di pellets e legna da ardere (nel limite massimo degli "esercizi di vicinato" pari a 150 mq. di superficie di vendita)

Attività di servizio a carattere commerciale di pensione per animali da affezione, nel limite massimo di dieci capi, purché siano collocate ad una congruo distanza dagli eventuali edifici esistenti di altra proprietà , al fine di evitare disturbo alla quiete pubblica.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Artigianale o produttiva non di servizio alla residenza o all'attività agricola

Artigianale o produttiva inquinante, nociva o molesta

Commerciale di grande distribuzione

Commerciale di prodotti non agricoli (nei casi consentiti, il limite della superficie di vendita non potrà essere maggiore di 150 mq.)

Stoccaggio di prodotti non agricoli

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono consentiti interventi di nuovo impianto al servizio dell'attività agricola, si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere la concessione e delle relative modalità, le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (per gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art.2 della L.R. 12/10/1978, N.63 e s.m.i. è richiesta inoltre la proprietà di un'azienda che richieda un minimo di 100 giornate lavorative secondo le vigenti normative regionali ai fini fiscali; in merito all'edificazione delle residenze rurali gli stessi devono avere residenza e domicilio nell'azienda interessata, conseguentemente si ammettono solo interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

- Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

- E' sempre ammesso il recupero degli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole o con destinazione diversa da quella agricola, per le destinazioni d'uso ammesse; le destinazioni d'uso di carattere produttivo ammesse, potranno essere localizzate unicamente all'interno di edifici polifunzionali che siano destinati prevalentemente alla residenza.

- E' sempre consentito, per le destinazioni d'uso principali o secondarie ammesse, il recupero delle attrezzature rurali anche aperte, come stalle, fienili, ecc. che costituiscono corpo di fabbrica non separato dall'abitazione esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico-funzionale nella misura massima, una tantum, del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Per i fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico, documentata fotograficamente e con relazione tecnico finanziaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, a parità di volumetria, finalizzati alla ricostruzione di un edificio avente caratteristiche edilizie e stilistiche simili a quello preesistente, inoltre la Variante in oggetto individua sulla tav. 4.1 "Planimetria generale", in scala 1:5.000 due edifici gravemente fatiscenti posti all'interno della fascia di rispetto stradale, sui quali sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, con eventuali successive Modifiche al PRGC, ai sensi dello 8° comma dell'art.17 della LR n.56/77 e s.m.i. il Consiglio comunale potrà individuare altri edifici esistenti con analoghe caratteristiche .

Tali interventi potranno prevedere la ricostruzione di un nuovo edificio di volumetria non superiore all'esistente e di identico numero dei piani; nel caso di presenza di annessi rurali (non più utilizzati a fini agricoli) costituenti corpo di fabbrica non separato dal fabbricato principale è ammesso il trasferimento, nel nuovo fabbricato con recupero delle relativa volumetria a fini abitativi, di una superficie non maggiore di 150 mq. l'eventuale porzione residua dovrà mantenere la originaria destinazione d'uso e simili caratteristiche tipologiche.

Inoltre il nuovo fabbricato dovrà rispettare le seguenti norme tipologiche:

. gli edifici dovranno essere realizzati obbligatoriamente con uno sviluppo planimetrico regolare assimilabile ad una sezione di base rettangolare o a "L", tipiche delle tipologie rurali esistenti in zona,
. le murature perimetrali dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista o intonaco nelle colorazioni tipiche locali,

.le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione non superiore a 25 gradi, senza brusche variazioni, con passafuori in legno o con cornicione sagomato in muratura.

. Il tetto deve essere realizzato con coperture di tegole curve tipo "coppi".

. I balconi dovranno essere realizzati con solette piene o lastre di spessore non maggiore di 12 cm. con sottostanti "modiglioni".

. I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno protette con vernici trasparenti o colorate preferibilmente di verde o marrone scuro.

- Le nuove costruzioni potranno essere realizzate in aree di proprietà, esterne alla fascia di rispetto stradale, poste sul medesimo lato della strada e comprese entro un raggio non maggiore di 50 m. misurato dal centro della localizzazione del fabbricato originario.

- E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, alla data della Deliberazione programmatica, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

- E' ammessa la variazione di destinazioni d'uso di corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di rimesse, depositi a servizio della residenza, nel caso in cui non siano possibili le trasformazioni, di cui sopra, è ammessa la costruzione di un basso fabbricato, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi agricoli da parte di soggetti, che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale siano dediti alla coltivazione dei fondi, nei limiti delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- E' ammessa la costruzione di modeste strutture destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco, esclusivamente nel caso in cui esse costituiscono pertinenze degli edifici residenziali esistenti rapportate alle esigenze del nucleo familiare.

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|------------|
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. 16.830 |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. 4.632 |

INDICI EDILIZI:

-Rapporto di copertura ammesso:

1/3 del lotto di pertinenza

- Indice volumetrico fondiario:

0,06 mc/mq – terreni a colture protette in serre fisse

0,05 mc/mq – terreni a colture orticole e floricole specializzate

0,03 mc/mq – terreni a colture legnose specializzate

0,02 mc/mq – terreni a seminativo ed a prato

0,01 mc/mq – terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ha per azienda)

0,001 mc/mq – terreni a pascolo e a prato, pascolo di aziende silvo-pastorali (per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda)

0,01 mc/mq – terreni assoggettati a tutela paesistica di P.R.G.C.

- Distanza dai confini di proprietà:

5,00 m. per i fabbricati ad uso residenziale ed annessi

10,00 m. per i fabbricati destinati ad attività di allevamento, stoccaggio letame, conservazione e trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli ecc.

- Distanza degli edifici residenziali:

10,00 m. per i fabbricati ad uso residenziale ed annessi

50,00 m. per le strutture destinate ad attività di allevamento, stoccaggio letame, tale distanza potrà essere ridotto a 10,00 m. per i fabbricati della stessa proprietà

10,00 m. per i fabbricati destinati ad attività di conservazione, trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli, ecc.

- Distanza dalle perimetrazioni urbane esistenti o di progetto:

per i fabbricati destinati ad attività di allevamento, stoccaggio letame, 150 m.

- Distanza dalle strade:

Sono richiamate le disposizioni contenute nel Nuovo codice della strada (D.L. 30/4/1992 n. 285; D.P.R. 16/12/1992 n. 495; D.P.R. 24/4/1993 n. 147)

- Distanza dalle strade private (veicolari o pedonali) di sezione minima pari a 5,00 m.: 3,00 m.

- Numero dei piani: 2, con tipologia edilizia a fabbricati isolati

- Altezza massima degli edifici:

7,50 m. elevabili a 10,00 m. per motivare esigenze di carattere produttivo

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) nel caso di interventi che prevedano la cessione o l'assoggettamento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di nuovo impianto sono consentiti per le destinazioni d'uso prevalenti ammesse e per gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. le cubature residenziali al servizio dell'azienda non potranno superare nel complesso il volume di 1500 mc.

- Gli interventi di nuovo impianto a carattere agrituristico dovranno essere a carattere familiare, con realizzazione di camere con una ricettività non superiore a 10 posti letto e 50 coperti, come servizio ristorante.

- Gli interventi di nuova edificazione da destinare ad attrezzature per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, non potranno avere una superficie coperta superiore a 1000 mq.

- Gli interventi di recupero delle attrezzature rurali, costituenti corpo di fabbrica non separato dalla abitazione esistente, non potranno superare il limite massimo di 150 mq.; per le destinazioni d'uso di tipo turistico ricettivo, socio assistenziale, culturale, ricreativo sportivo, agrituristico è ammesso il recupero dell'intera attrezzatura rurale.

- Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, sono ammessi una tantum, nel caso non siano ancora state recuperate strutture agricole o non siano già stati autorizzati ampliamenti e solo quando non siano presenti attrezzature rurali di cui al comma precedente, pari al 20% della superficie utile esistente, non potranno superare il limite massimo di 100 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata.

- Gli interventi sugli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, non potranno superare i seguenti limiti:

- attività localizzate in fabbricati isolati e con destinazione d'uso monofunzionale, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie lorda di pavimento, esistente, con un massimo di 200 mq., 50 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

- attività localizzate in fabbricati misti residenziali, è consentita l'estensione della superficie di lavorazione, senza ampliamenti edilizi, in strutture rurali anche aperte come stalle, fienili, ecc. non più utilizzati a fini agricoli, con un massimo di 100 mq.

- Gli interventi di carattere commerciale dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature al servizio di tali insediamenti, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento prevista, ai sensi dell'art. 21, L.R. n. 56/77 e s.m.i.

- Le attività secondarie ammesse a carattere commerciale potranno essere realizzate unicamente all'interno di struttura edilizie esistenti **dotate di idonea viabilità pubblica o di uso pubblico.**

- Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati destinati a deposito o rimessa al servizio della residenza, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: i fabbricati non possono avere una superficie utile superiore a 20 mq. nel rispetto del rapporto di copertura ammesso sul lotto di pertinenza, essi dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno.

- Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati da destinare a deposito attrezzi agricoli, da parte dei non aventi titolo, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- i fabbricati non devono essere abitabili in maniera né permanente, né occasionale, non possono essere dotati di impianti tecnologici fissi, quali riscaldamento ed igienico sanitario, devono avere una superficie massima di 12 mq. un'altezza massima di 2,40 m. e devono essere realizzati su un fondo di proprietà con superficie minima di 5000 mq.

Tali fabbricati devono essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno.

- Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno delle aree ad edificabilità condizionata esistenti al momento dell'intervento proposto, denominate "zone di protezione igienica delle sorgenti termali", definite ai sensi dell'art. 5 del R.D. 28/9/1919 n. 1924, è subordinato al preventivo N.O. dell'Amministrazione provinciale Settore Ambiente.

- Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

AREA AGRICOLA SCHEDA NORMATIVA AREA A.R. ART. 36 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Annucleamenti rurali cat. "E" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree destinate prevalentemente ad attività agricola da valorizzare e potenziare.

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Agricola residenziale

Agricola produttiva

Agrituristiche

DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE:

Commerciale (esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande), limitatamente alle attività di carattere turistico, ricettivo ammesse.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Artigianale o produttiva non di servizio alla residenza o alla attività agricola

Artigianato o produttiva inquinante, nociva o molesta

Commerciale di grande distribuzione

Commerciale di prodotti non agricoli, (nei casi consentiti, il limite della superficie di vendita non potrà essere maggiore di 150 mq.)

Stoccaggio di prodotti non agricoli

Allevamento non a carattere familiare

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono consentiti interventi di nuovo impianto al servizio dell'attività agricola, si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere la concessione e delle relative modalità, le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod. ed integr. (per gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art.2 della L.R. 12/10/1978, N.63 e s.m.i. è richiesta inoltre la proprietà di un'azienda che richieda un minimo di 100 giornate lavorative secondo le vigenti normative regionali ai fini fiscali; in merito all'edificazione delle residenze rurali gli stessi devono avere residenza e domicilio nell'azienda interessata, conseguentemente si ammettono solo interventi di ristrutturazione ed ampliamento)

- Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

- E' sempre ammesso il recupero degli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole o con destinazione diversa da quella agricola, per le destinazioni d'uso ammesse; le destinazioni d'uso di carattere produttivo ammesse, potranno essere localizzate unicamente all'interno di edifici polifunzionali che siano destinati prevalentemente alla residenza.

- E' sempre consentito, per le destinazioni d'uso principali o secondarie ammesse, il recupero delle attrezzature rurali anche aperte, come stalle, fienili, ecc. che costituiscono corpo di fabbrica non separato dalla abitazione esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico-funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Per i fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico documentata fotograficamente e con relazione tecnico finanziaria sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo B, a parità di

volumetria, finalizzati alla ricostruzione di un edificio avente caratteristiche edilizie e stilistiche simili a quella preesistente.

- E' consentito il mantenimento degli insediamenti destinati all'allevamento del bestiame, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- E' consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, alla data della Deliberazione programmatica, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle N.t.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.

- E' ammessa la trasformazione di destinazioni d'uso di corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di rimesse, depositi a servizio della residenza, nel caso in cui non siano possibili le trasformazioni, di cui sopra, è ammessa la costruzione di un basso fabbricato, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- E' ammessa la costruzione di modeste strutture destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco, esclusivamente nel caso in cui esse costituiscano pertinenze degli edifici residenziali esistenti, rapportato alle esigenze nel nucleo familiare.

INDICI URBANISTICI:

Superficie servizi pubblici esistenti mq. ---

Superficie servizi pubblici in progetto mq. ---

INDICI EDILIZI:

- Rapporto di copertura ammesso:

1/3 del lotto di pertinenza

- Indice volumetrico fondiario:

0,05 mc/mq – lotto di terreno compreso all'interno del perimetro dell'annucleamento rurale

- Distanza dai confini di proprietà:

5,00 m. per i fabbricati ad uso residenziale ed annessi

- Distanza dai confini dell'annucleamento rurale

0,00 m.

- Distanza dagli edifici residenziali 10,00 m. o in aderenza

- Distanza dalle strade:

Per gli annucleamenti rurali posti all'esterno del "Centro abitato", delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30/4/1992 n. 285, sono richiamate le disposizioni contenute nel Nuovo codice della strada (D.L. 30/4/1992 n. 285; D.P.R. 16/12/1992 n. 495; D.P.R. 24/4/1993 n. 147)

Per gli annucleamenti rurali compresi all'interno del "Centro abitato" delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30/4/1992 n. 285, valgono le seguenti prescrizioni:

- 6,00 m. o nel rispetto del filo edilizio esistente

- Distanza dalle strade private (veicolari o pedonali) 3,00 m. dalle strade con sezione fino a 5,00 m.

- Numero dei piani:

2, con tipologia edilizia a fabbricati isolati, nel rispetto della tipologia degli edifici esistenti

- Altezza massima degli edifici:

7,50 m. con uniformità nei confronti degli edifici esistenti

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) nel caso di interventi che prevedano la cessione o l'assoggettamento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di nuovo impianto sono consentiti per le destinazioni d'uso prevalenti ammesse e per gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n.56 le cubature residenziali al servizio della azienda non potranno sperare nel complesso il volume di 1500 mc.

- Gli interventi di nuovo impianto a carattere agrituristico dovranno essere a carattere familiare, con realizzazione di camere con una ricettività non superiore a 10 posti letto e 50 coperti, come servizio ristorante.

- gli interventi di nuova edificazione da destinare ad attrezzature per la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli tipici locali, non potranno avere una superficie coperta superiore a 1000 mq.

- Gli interventi di recupero delle attrezzature rurali, quali stalle, fienili ecc., costituenti corpo di fabbrica non separato dalla abitazione esistente, non sono soggetti a limiti massimi di superficie, è quindi consentito il recupero dell'intera struttura.

- Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, ammessi una tantum nel caso non siano già state recuperate strutture agricole o non siano già stati autorizzati ampliamenti e solo quando non siano presenti le attrezzature rurali di cui al comma precedente, pari al 20% della superficie utile esistente, non potranno superare il limite massimo di 100 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata.
- Gli interventi sugli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, non potranno superare i seguenti limiti:
 - attività localizzate in fabbricati isolati e con destinazione d'uso monofunzionale, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento, esistente, con un massimo di 200 mq., 50 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.
 - attività localizzate in fabbricati misti residenziali, è consentita l'estensione della superficie di lavorazione, senza ampliamenti edilizi, in strutture rurali anche aperte come stalle, fienili, ecc. non più utilizzati a fini agricoli, con un massimo di 100 mq.
 - Gli interventi massimi consentiti, sulle strutture esistenti, destinate all'allevamento del bestiame non possono superare la manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi di superficie.
- Gli interventi di carattere commerciale dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature al servizio di tali insediamenti, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento prevista, ai sensi dell'art. 21, L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- Gli interventi per la costruzione di bassi fabbricati destinati a deposito o rimessa al servizio della residenza, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: i fabbricati non possono avere una superficie utile superiore a 20 mq. nel rispetto del rapporto di copertura ammesso sul lotto di pertinenza, essi dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno.
- Tutti gli interventi ammessi all'interno degli Annucleamenti rurali sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

AREA AGRICOLA SCHEDA NORMATIVA ART. 38 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Agricola speciale a tutela delle fonti termali (A.S.) cat. "E" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree suddivise in due ambiti di pregio paesistico destinate ad attività agricola da sottoporre a tutela

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Agricola residenziale
Agrituristicamente
Sportiva

Commerciale per la vendita di prodotti ed attrezzature al servizio dell'attività agricola (nel limite massimo degli "esercizi di vicinato" pari a 150 mq. di superficie di vendita)

Commerciale per la vendita di prodotti agro/alimentari che richiedano specifica lavorazione e/o confezionamento per la vendita; di pellets e legna da ardere (nel limite massimo degli "esercizi di vicinato" pari a 150 mq. di superficie di vendita)

Attività di servizio a carattere commerciale di pensione per animali da affezione, nel limite massimo di dieci capi purché siano collocate ad una congrua distanza dagli eventuali edifici esistenti di altra proprietà , al fine di evitare disturbo alla quiete pubblica.

DESTINAZIONI D'USO SECONDARIE:

Commerciale (esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande), limitatamente alle attività di carattere turistico, ricettivo ammesse.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

Artigianale o produttiva
Commerciale
Commerciale di prodotti agricoli
Stoccaggio
Stoccaggio di prodotti agricoli
Allevamento

INTERVENTI AMMESSI NELL'AREA DI TIPO "A":

- Sono consentiti interventi di nuovo impianto, esclusivamente per la destinazione d'uso agricola residenziale, si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere la concessione, le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con esclusione degli interventi di nuovo impianto da parte dei soggetti di cui al punto c) 3 comma del sopraccitato articolo.

La concessione edilizia per gli imprenditori agricoli non a titolo principale di cui al precedente punto è ammessa unicamente per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti conformemente ai disposti del 2 comma lett. m) dell'art. 25 L.R. n.56/77 e s.m.i.

- Sono consentiti interventi di nuovo impianto a carattere sportivo e servizi ad essi collegati, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- E' ammessa inoltre la costruzione di modeste strutture destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco, quali pertinenze degli edifici residenziali esistenti.

- Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

- E' sempre ammesso il recupero degli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole o con destinazione diversa da quella agricola, per le destinazioni d'uso ammesse.
 - E' sempre consentito, per le destinazioni d'uso principali o secondarie ammesse, il recupero delle attrezzature rurali anche aperte, come stalle, fienili, ecc. che costituiscono corpo di fabbrica non separato dalla abitazione esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
 - Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico-funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.
 - Per i fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico, documentata fotograficamente e con relazione tecnico finanziaria, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, a parità di volumetria, finalizzati alla ricostruzione di un edificio avente caratteristiche edilizie e stilistiche simili a quello preesistente.
 - Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.
-

INTERVENTI AMMESSI NELL'AREA DI TIPO "B":

- Sono consentiti interventi di nuovo impianto, esclusivamente per la destinazione d'uso agricola residenziale e per piccoli edifici di carattere pertinenziale ed esclusivamente sui terreni posti all'interno di una fascia, non superiore a 30 m., individuata intorno a fabbricati isolati o a insediamenti edificati già esistenti, si assumono ai fini della determinazione degli indici di edificabilità e degli aventi titolo ad ottenere la concessione, le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i. con esclusione degli interventi di nuovo impianto da parte dei soggetti di cui al punto c) 3° comma del sopraccitato articolo.

La concessione edilizia per gli imprenditori agricoli non a titolo principale di cui al precedente punto è ammessa unicamente per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti conformemente ai disposti del 2° comma lett. m) dell'art. 25 L.R. n.56/77 e s.m.i.

- E' ammessa inoltre la costruzione di modeste strutture destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco, quali pertinenze degli edifici residenziali *e turistico ricettivi* esistenti.

- Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

- E' sempre ammesso il recupero degli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole o con destinazione diversa da quella agricola, per le destinazioni d'uso ammesse.

- E' sempre consentito, per le destinazioni d'uso principali o secondarie ammesse, il recupero delle attrezzature rurali anche aperte, come stalle, fienili, ecc. che costituiscono corpo di fabbrica non separato dalla abitazione esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti ampliamenti di carattere igienico – funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Per i fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico, documentata fotograficamente e con relazione tecnico finanziaria, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, a parità di volumetria, finalizzati alla ricostruzione di un edificio avente caratteristiche edilizie e stilistiche simili a quello preesistente.

- Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di incrementi della superficie coperta.
-

INDICI URBANISTICI:

| | |
|---|------------|
| Superficie servizi pubblici esistenti | mq. --- |
| Superficie servizi pubblici in progetto | mq. 24.912 |

INDICI EDILIZI:

Si assumono quelli propri della zona agricola, di cui alla relativa Scheda Normativa di area.

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente) nel caso di interventi che prevedano la cessione o l'assoggettamento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

P.E.C.L.I. (per gli interventi di nuovo impianto a carattere sportivo) esclusivamente all'interno dell'ambito "A".

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di nuovo impianto sono consentiti per le destinazioni d'uso ammesse e per gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.56/77, le cubature residenziali al servizio dell'azienda non potranno superare nel complesso il volume di 700 mc.
- Gli interventi di nuovo impianto a carattere sportivo e per il tempo libero sono soggetti a P.E.C.L.I., l'indice fondiario utilizzato per la determinazione delle volumetrie al servizio degli impianti non potrà essere superiore a 0,02 mc/mq.
- Gli interventi di recupero delle attrezzature rurali, costituenti corpo di fabbrica non separato dalla abitazione esistente, non potranno superare il limite massimo di 150 mq.; per le destinazioni d'uso di tipo turistico ricettivo, socio assistenziale, culturale, ricreativo sportivo, agriturismo è ammesso il recupero dell'intera attrezzatura rurale.
- Gli ampliamenti di carattere igienico – funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente, non potranno superare il limite massimo di 100 mq., con una superficie minima di 25 mq. comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata.
- Gli interventi di carattere commerciale dovranno prevedere, con apposita convenzione, aree per attrezzature al servizio di tali insediamenti, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento prevista, ai sensi dell'art. 21, L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- Le attività secondarie ammesse a carattere commerciale potranno essere realizzate unicamente all'interno di struttura edilizie esistenti dotate di idonea viabilità pubblica o di uso pubblico.
- Gli interventi per la costruzione di piccoli edifici di carattere pertinenziale destinati a deposito o rimessa al servizio della residenza, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: i fabbricati non possono avere una superficie utile superiore a 20 mq. nel rispetto del rapporto di copertura ammesso sul lotto di pertinenza, essi dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno, la loro altezza massima misurata all'estradosso del colmo della copertura non potrà essere superiore a 4,50 m.
- Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno delle aree ad edificabilità condizionata esistenti al momento dell'intervento proposto, denominate "zone di protezione igienica delle sorgenti termali", perimetrale ai sensi degli articoli 14 e 18 della L.R. n.25/94 definite, Aree di salvaguardia delle "Fons Salutis" e "Zone di rispetto ristretta ed allargata delle Fonti San Rocco" sono subordinate alle prescrizioni di cui alla L.R. n.25/94 "Ricerca e coltivazione di acque minerali e termali" e sono subordinate inoltre all'autorizzazione preventiva dell'Amministrazione provinciale, Settore Ambiente.
- Tutti gli interventi ammessi all'interno delle Aree agricole speciali a tutela delle Fonti termali sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

AREA AGRICOLA SCHEDA NORMATIVA C.A. ART. 37 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Agricola speciale

cat. "E" art. 2 D.M 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree occupate da strutture esistenti di carattere cooperativo per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli locali, al loro interno è compreso l'Ambito CA1, occupato dalla ex cantina sociale "Antiche terre dei Galleani di Agliano" ora dismessa.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Agricola produttiva e di commercializzazione.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE AL CESSARE DELL'ATTIVITA' ORIGINARIA e ALL'INTERNO DELL'AMBITO CA1

Turistico, ricettiva

Sportiva e per il tempo libero

Produttiva ad alta tecnologia (comprendente le attività di ricerca e le attività di produzione di beni e servizi)

Direzionale

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B.

- Sono consentiti gli interventi di completamento nel rispetto dei parametri edilizi e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

INDICI EDILIZI:

| | |
|---|--------------|
| Rapporto di copertura ammesso | 40% |
| <u>Area a verde privato</u> | <u>30%</u> |
| <u>Rapporto fondiario di permeabilità del suolo</u> | <u>40%</u> |
| Distanza dai confini di proprietà | 5,00 m. |
| Distanza dagli edifici | 10,00 m. |
| Distanze dalle strade | 6,00 m. |
| Altezza massima degli edifici | preesistente |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

Permesso di costruire convenzionato nel caso di cessione/assoggettamento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di completamento dovranno prevedere una superficie da destinare a parcheggio privato nella misura di 15 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento in progetto.
 - Gli interventi di completamento dovranno prevedere una dotazione, previo atto d'impegno o convenzione urbanistica, di aree ad uso pubblico nella seguente misura, conformemente ai disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.:
- 80 100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento prevista, per gli interventi di carattere commerciale o direzionale.
- 25 mq./ 90 mc. per gli interventi di carattere turistico ricettivo, sportivo e per il tempo libero

- 20% della sup. territoriale per gli interventi di carattere produttivo ammessi.
- Il rilascio del concessioni edilizie Permesso di costruire, all'interno delle aree ad edificabilità condizionata esistenti al momento dell'intervento proposto, denominate "zone di protezione igienica delle sorgenti termali", definite ai sensi dell'art. 5 del R.D. 28/9/1919 n. 1924, è subordinato al preventivo N.O. dell'Ass. regionale alla tutela del suolo e governo risorse idriche. dell'Amministrazione provinciale Settore Ambiente.
- L'area è compresa quasi totalmente in Classe IIa di edificabilità geologica, solo un modesto ambito è classificato in Classe IIIa. Tutti gli interventi ammessi subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree, in particolare i nuovi interventi edilizi potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della porzione compresa in Classe IIa di edificabilità geologica.
- I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

NORME DI CARATTERE ECO-AMBIENTALE

- Le aree a parcheggi pubblico e privato salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.
- Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.
- Inoltre il progetto municipale dovrà contenere studio progettuale di dettaglio delle aree a verde privato con idonee quinte alberate di mascheramento, con essenze arboree locali, da realizzare secondo un andamento regolare con allineamenti a file sfalsate.
- La realizzazione di eventuali muri contenimento dovrà rispettare le specifiche norme di carattere tipologico previste nel Regolamento edilizio comunale.
- Le aree a destinazione pubblica dovranno essere sistemate per almeno il 20% a verde privato permeabile.
- Rispetto delle norme in materia di risparmio e rendimento energetico, L. 10/91, L.R. n.13 28/5/2007 e s.m.i.
- Rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007), in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo delle aree verdi di pertinenza.

AREA PER SERVIZI SOCIALI, ATTREZZATURE PUBBLICHE ART. 19 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Aree per l'istruzione cat. "F" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree occupate da strutture esistenti o destinate a nuovo impianto per la riqualificazione o realizzazione di attrezzature scolastiche di interesse comunale.

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Attrezzature per l'istruzione

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Attrezzature per servizi sociali necessarie per il soddisfacimento degli standards di Legge.
Residenziale a servizio dell'insediamento.

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Sono consentiti gli interventi di completamento e di nuovo impianto.

INDICI EDILIZI:

| | |
|--|-----------------------|
| Rapporto di copertura ammesso | 40% |
| Altezza massima degli edifici | 9,00 m. |
| Distanze da confini, fabbricati e strade | come da zona omogenea |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di completamento o di nuovo impianto dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di edilizia scolastica.
- Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti solamente per la creazione di una unità immobiliare con Sup. utile non maggiore di 150 mq. (da destinare ad abitazione del custode).
- Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree, e a quanto riportato nelle schede pecifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

AREA PER SERVIZI SOCIALI, ATTREZZATURE PUBBLICHE ART. 19 N.T.A

DENOMINAZIONE AREA:

Aree per attrezzature di interesse comune cat. "F" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree occupate da strutture esistenti o destinate a nuovo impianto per la riqualificazione o realizzazione di attrezzature di interesse comune.

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Attrezzature per l'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Attrezzature per servizi sociali necessarie per il soddisfacimento degli standards di Legge, Residenziale a servizio dell'insediamento.

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
 - Sono consentiti gli interventi di completamento e di nuovo impianto.
-

INDICI EDILIZI:

| | |
|--|-----------------------|
| Rapporto di copertura ammesso | 50% |
| Altezza massima degli edifici | 9,00 m. |
| Distanze da confini, fabbricati e strade | come da zona omogenea |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di completamento o di nuovo impianto dovranno essere conformi alla normativa vigente di carattere nazionale e regionale, relativamente all'intervento edilizio proposto.
- Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti solamente per la creazione di una unità immobiliare con Sup. utile non maggiore di 150 mq. (da destinare ad abitazione del custode).
- Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno delle aree ad edificabilità condizionata esistenti al momento dell'intervento proposto, denominate "zone di protezione igienica delle sorgenti termali", definite ai sensi dell'art. 5 del R.D. 28/9/1919 n.1924, è subordinato al preventivo N.O. dell'Ass. regionale alla tutela del suolo e governo risorse idriche.
- Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree, e a quanto riportato nelle schede pecifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".

-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

AREA PER SERVIZI SOCIALI, ATTREZZATURE PUBBLICHE

ART. 19 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Aree per parchi, il gioco e lo sport cat. "F" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree occupate da strutture esistenti o destinate a nuovo impianto per la riqualificazione o realizzazione di attrezzature da destinare a verde attrezzato o per lo sport.

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Attrezzature per parchi, gioco e sport

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Attrezzature per servizi sociali necessarie per il soddisfacimento degli standard di Legge.
Residenziale a servizio dell'insediamento.

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Sono consentiti gli interventi di completamento e di nuovo impianto.

INDICI EDILIZI:

| | |
|--|----------|
| Rapporto di copertura ammesso | 30% |
| Altezza massima degli edifici | 11,00 m. |
| Distanze da confini, fabbricati e strade | 10,00 m. |

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di completamento o di nuovo impianto dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia.
- Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti solamente per la creazione di una unità immobiliare con Sup. utile non maggiore di 150 mq.(da destinare ad abitazione del custode).
- Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno delle aree ad edificabilità condizionata esistenti al momento dell'intervento proposto, denominate "zone di protezione igienica delle sorgenti termali", definite ai sensi dell'art. 5 del R.D. 28/9/1919 n. 1924, è subordinato al preventivo N.O. dell'Ass. regionale alla tutela del suolo e governo risorse idriche.
- Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree. , e a quanto riportato nelle schede pecifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".
-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI. e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

AREA PER SERVIZI SOCIALI, ATTREZZATURE PUBBLICHE

ART. 19 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA:

Aree per parcheggi pubblici cat. "F" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA:

Aree esistenti o di nuovo impianto per la riqualificazione o realizzazione di attrezzature da destinare a parcheggi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI:

Attrezzature per parcheggi pubblici

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Attrezzature per servizi sociali necessarie per il soddisfacimento degli standard di Legge.

INTERVENTI AMMESSI:

- Sono consentiti gli interventi di completamento e di nuovo impianto.

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura ammesso 50%

Altezza massima degli edifici -

Distanze da confini, fabbricati e strade -

MODALITA' ATTUATIVE:

Permesso di costruire (altro titolo abilitativo secondo la normativa al contempo vigente)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli interventi di completamento o di nuovo impianto dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia.

- Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno delle aree ad edificabilità condizionata esistenti al momento dell'intervento proposto, denominate "zone di protezione igienica delle sorgenti termali", definite ai sensi dell'art. 5 del R.D. 28/9/1919 n. 1924, è subordinato al preventivo N.O. dell'Ass. regionale alla tutela del suolo e governo risorse idriche.

- Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica *della Variante di adeguamento al PAI* (che sono riproposte all'art.14 delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree e a quanto riportato nelle schede pecifiche delle singole aree edificabili, riportate nell'Elaborato "Relazione geologico tecnica III fase circ. n.7/LAP".

-I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico tav.6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000, sulla tavola 1 "Planimetria generale" in scala 1:5.000 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI, e sugli Elaborati grafici di carattere urbanistico della variante di adeguamento, al PAI, che vengono riproposti sugli Elaborati di progetto della presente Variante, ai sensi della L.R. n.1/07.

INDICE

| | | |
|-----------|--|--------|
| ART.1 | EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G. | PAG.1 |
| ART.2 | SISTEMAZIONE URBANISTICA | PAG.1 |
| ART.3 | ATTIVITA' IN CORSO DI AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE | PAG.1 |
| ART.4 | ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C. VIGENTE | PAG.1 |
| ART.5 | STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE | PAG.3 |
| ART.6 | PERMESSO DI COSTRUIRE | PAG.3 |
| ART.7 | CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE | PAG.3 |
| ART.8 | STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI | PAG.4 |
| ART.9 | PARAMETRI URBANISTICI | PAG.4 |
| ART.10 | PARAMETRI EDILIZI | PAG.5 |
| ART.10BIS | ARTICOLO DI RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE | PAG.7 |
| ART.11 | OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI DI APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE | PAG. 8 |
| ART.12 | TIPI DI INTERVENTO PREVISTI | PAG. 8 |
| ART.13 | ADEGUAMENTO DEL VIGENTE P.R.G.C. ALLA L.R. 28/99 | PAG.13 |
| ART.14 | NORME DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA | PAG.17 |
| ART.15 | VINCOLO AI SENSI DEL D.LGS 22.01.2004 N.42 | PAG.21 |
| ART.16 | OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE | PAG.21 |
| ART.17 | AMBITI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS 22.01.2004 N.42 | PAG.21 |
| ART.18 | OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI | PAG.21 |
| ART.19 | AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE | PAG.22 |
| ART.20 | IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE | PAG.22 |
| ART.21 | VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE | PAG.22 |
| ART.22 | AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI : DISPOSIZIONI GENERALI | PAG.23 |
| ART.23 | AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE | PAG.23 |
| ART.24 | CENTRO STORICO | PAG.23 |
| ART.25 | AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | PAG.24 |
| ART.26 | AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE | PAG.24 |
| ART.27 | AREE DI CONTENIMENTO EDILIZIO | PAG.25 |
| ART.28 | AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA | PAG.25 |
| ART.29 | AREE DI COMPLETAMENTO-AREE DI NUOVO IMPIANTO | PAG.25 |
| ART.30 | AREE COMPRESSE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA CONCESSIONE MINERARIA | PAG.26 |
| ART.31 | AREE TURISTICO RICETTIVE- AREE TURISTICO TERMALI | PAG.27 |
| ART.31bis | AMBITO EDIFICATO DI RICOSTRUZIONE (A.E.R.1) | PAG.28 |
| ART.32 | AREA PER ATTIVITA' SPORTIVE RICREATIVE E DI | |

| | | |
|---|--|--------|
| RICEZIONE TEMPORANEA | | PAG.28 |
| ART.33 DISPOSIZIONI GENERALI | | PAG.28 |
| ART.34 AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO O COMPLETAMENTO | | PAG.28 |
| ART.35 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO | | PAG.28 |
| ART.35BIS AREE IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTE | | PAG.29 |
| ART.36 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO E ANNUCLEAMENTI RURALI | | PAG.30 |
| ART.37 AREE DESTINATE A STRUTTURE ESISTENTI DI CARATTERE COOPERATIVO PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZA- ZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI | | PAG.31 |
| ART.38 AREE AGRICOLE SPECIALI, A TUTELA DELLE FONTI TERMALI | | PAG.31 |
| ART.39 AREE AGRICOLE A PROTEZIONE DELL'ABITATO | | PAG.32 |
| ART.40 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO | | PAG.32 |
| ART.41 AREE DI RISPETTO | | PAG.33 |
| ART.42 AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO | | PAG.33 |
| ART.43 AREE A TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE | | PAG.33 |
| ART.44 DEROGHE | | PAG.34 |
| ART.45 NORME IN CONTRASTO CON IL PRG | | PAG.34 |
| ART.46 RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI | | PAG.34 |
| ART.47 CONTENUTI ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE | | PAG.34 |
| ART.48 ABITABILITA' | | PAG.36 |
| ART.49 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI | | PAG.36 |
| ART.50 VALIDITA' DELLE NORME TRANSITORIE | | PAG.37 |
| ART.51 PRESCRIZIONI IMMEDIATAMENTE VINCOLANTI, RELATIVE AL TERRITORIO COMUNALE, AI SENSI DELLE NTA DEL PTP | | PAG.37 |

SCHEDA NORMATIVE DI AREA

| | | |
|--|----------|--------|
| CENTRO STORICO | (CS) | PAG.38 |
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE | (RA) | PAG.41 |
| AREA DI CONTENIMENTO EDILIZIO | (CE) | PAG.44 |
| AREA DI COMPLETAMENTO | (C1) | PAG.46 |
| AREA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO | (C2) | PAG.47 |
| AREA DI COMPLETAMENTO | (C3) | PAG.49 |
| AREA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO | (C4) | PAG.51 |
| AREA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO | (C5) | PAG.53 |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA | (TU1) | PAG.55 |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA | (TU2) | PAG.57 |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA | (TU3) | PAG.59 |
| AREA DI NUOVO IMPIANTO RESID. | (NI 0) | PAG.61 |
| AREA DI NUOVO IMPIANTO RESID. | (NI 1/2) | PAG.63 |
| AREA DI NUOVO IMPIANTO RESID. | (NI 3) | PAG.65 |
| AREA DI NUOVO IMPIANTO RESID. | (NI 4) | PAG.67 |
| AREA TURISTICO RICETTIVA | (TR2) | PAG.69 |
| AREA TURISTICO RICETTIVA | (TR3) | PAG.71 |
| AREA TURISTICO RICETTIVA | (TR4) | PAG.73 |
| AREA TURISTICO RICETTIVA | (TR5) | PAG.75 |
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE | (RA) | PAG.77 |
| AREA DI COMPLETAMENTO | (C6) | PAG.79 |
| AREE PRODUTTIVE FRAZ. DI RIORDINO | (PF) | PAG.81 |
| AREE PRODUTTIVE FRAZ. DI NUOVO IMPIANTO | (NPF) | PAG.83 |
| AREE TURISTICO TERMALI | (TT) | PAG.85 |
| AMBITO EDIFICATO DI RICOSTRUZIONE | (AER1) | PAG.89 |
| AREE PER ATTIVITA' SPORTIVE, RICREATIVE E DI RICEZIONE TEMPORANEA | (SR) | PAG.91 |
| AREA PRODUTTIVA | (P.1) | PAG.92 |
| AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO | (P.2) | PAG.95 |
| AGRICOLA | (AGR.) | PAG.97 |

| | | |
|--|------|---------|
| ANNUCLEAMENTI RURALI | (AR) | PAG.101 |
| AGRICOLA SPECIALE A TUTELA DELLE FONTI | | |
| TERMALI | (AS) | PAG.104 |
| AGRICOLA SPECIALE | (CA) | PAG.107 |
| AREE PER L'ISTRUZIONE | | PAG.109 |
| AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE | | |
| COMUNE | | PAG.110 |
| AREE PER PARCHI, IL GIOCO E LO SPORT | | PAG.111 |
| AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI | | PAG.112 |

SCHEMA INTERPRETATIVO DEL TESTO NORMATIVO COORDINATO

INTRODUZIONI NORMATIVE PREVISTE CON LA VARIANTE L.R. 1/07

E a quanto riportato nelle schede

STRALCI PREVISTI CON LA VARIANTE L.R. 01/07

~~E a quanto riportato nelle schede~~

INTRODUZIONI E STRALCI NORMATIVI PREVISTI A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO

dotate di idonea viabilità pubblica

Rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche

