

COMUNE DI CELLE ENOMONDO

PROVINCIA DI ASTI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE STRUTTURALE
ai sensi della L. R. 26 GENNAIO 2007 N.1
Variante di adeguamento L.R. N.28/99 e s.m.i.,
Variante di adeguamento L.R. n.19/99
Variante aree produttive
Variante area ex cantina sociale

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e TABELLE DI ZONA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N. DEL

PROGETTO :

studio di architettura

maggiora e ramello associati

via p. micca N.30

14100 ASTI

Dr. Arch. PIERLUIGI RAMELLO

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

INDICE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Estensione e finalità del P.R.G.	pag. 2
Art. 2 - Validità, verifiche e revisioni del P.R.G.	pag. 2
Art. 3 - Deroghe	pag. 2
Art. 4 - Elaborati costitutivi	pag. 3
Art. 5 - Prescrizioni operative	pag. 4
Art. 6 - Strumenti esecutivi	pag. 4
Art. 7 - Intervento diretto (concessioni ed autorizzazioni) (<i>Permesso di costruire</i>)	pag. 6
Art. 7bis <i>Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire</i>	pag. 6
Art. 8 - Standards urbanistici	pag. 8
Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi <i>in adeguamento ai disposti della L.R. n.19/99</i>	pag. 11
Art. 10 - Trasferimento di cubatura	pag. 12
Art. 11 - Divisione in zone del territorio comunale	pag. 12
Art. 12 - Classificazione delle zone normative	pag. 13
Art. 13 - Norme per le zone inedificabili	pag. 13
Art. 14 - Aree soggette a vincolo idrogeologico	pag. 15
Art. 15 - Norme generali	pag. 16
Art. 16 - Zone residenziali compromesse sature (ZS e ZScs)	pag. 16
Art. 17 - Zone residenziali di completamento (ZC) e di nuovo impianto (ZN)	pag. 20
Art. 18 - Zone per complessi produttivi esistenti (PR), di nuovo impianto (PN), <i>Zona di recupero funzionale e completamento a destinazione artigianale e commerciale (P.A.C.)</i> <i>Area artigianale in zona impropria</i>	pag. 22
Art. 19 - Zone destinate ad attività agricole (E)	pag. 23
Art. 20 - Zone di salvaguardia ambientale (SA)	pag. 25
Art. 21 - Prescrizioni generali	pag. 27
Art. 22 - Distanze da corsi d'acqua e opere diverse	pag. 27
Art. 23 - Strade pubbliche	pag. 27
Art. 24 - Strade private	pag. 28
Art. 25 - Parcheggi privati	pag. 28
Art. 26 - Alberature e verde privato	pag. 28
Art. 27 - Pubblica incolumità	pag. 28
Art. 28 - Edificio Rurale	pag. 29
Art. 29 - Edificio unifamiliare	pag. 29
Art. 30 - Basso fabbricato	pag. 29
Art. 31 - Cambiamento di destinazione	pag. 30
Art. 32 - Recinzioni e muri di sostegno	pag. 30
Art. 33 - Superficie di calpestio	
Art. 34 - Classi di intervento sul patrimonio edilizio esistente	pag. 31
<i>Art. 35- Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica</i>	pag. 35
<i>Art. 36- Prescrizioni generali</i>	pag. 39
<i>ART. 37- Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i.</i>	pag. 40
<i>ART.38 Aree per usi civici</i>	pag. 43
ART.39	

TITOLO I - Norme generali

Art. 1 - Estensione e finalità del P.R.G.

Il P.R.G. estende la sua efficacia su tutto il territorio del Comune di Celle Enomondo, di cui si prefigge di disciplinare l'uso del Territorio e di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati a scopo insediativo, residenziale e produttivo.

Art. 2 - Validità, verifiche e revisione del P.R.G.

Il P.R.G. entrerà in vigore con la pubblicazione per estratto della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

Tra la data di adozione da parte del Comune e la data di approvazione al P.R.G. è applicato il regime di salvaguardia previsto dall'art. 58 della L.R. 5/12/77 n° 56 e successive modificazioni.

Il P.R.G., formato tenendo conto delle limitazioni di cui all'art. 82 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, dovrà essere sottoposto a revisione periodica decennale e, comunque, in occasione dell'approvazione del Piano Territoriale.

Art. 3 - Deroghe

E' previsto l'esercizio di deroga di cui all'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765 limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357.

Il potere di deroga può essere applicato unicamente ai parametri edilizi relativi a : altezze, numero di piani fuori terra, indici, rapporti di copertura.

TITOLO II - CONTENUTI DEL P.R.G.Art. 4 - Elaborati costitutivi del PRGC vigente

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme di Attuazione/Tabelle di Zona
- Integrazioni alle norme tecniche di attuazione del vigente PRGC (Elaborato della Variante di adeguamento al PAI)
- Relazione illustrativa (Elaborato della Variante di adeguamento al PAI)
- Relazione Geomorfologica
- Carta Geomorfologica
- Tav. 1 . Geolitologia 1:25.000
- Tav. 2 . Uso del suolo agricolo 1:10.000
- Tav. 3 . Capacità d'uso dei suoli 1:10.000
- Tav. 4 . Uso agricolo del suolo 1:10.000
- Tav. 5 . Stato di fatto 1:2.000
- Tav. 6 . Condizioni abitative 1:2.000
- Tav. 7 . Schema rete fognante 1:5.000
- Tav. 8 . Schema rete acquedotto 1:5.000
- Tav. 9 . Vincolo idrogeologico 1:5.000
- Tav. 9a . Modifiche al vincolo idrogeologico 1:5.000
- Tav. 10 . Perimetrazione Centro storico e centri abitati 1:2000
- Tav. 11 . Sintesi P.R.G. 1:25.000
- Tav. 12bis . Azzonamento 1:5.000 (Elaborato della Variante di adeguamento al PAI)
- Tav. 13bis . Azzonamento 1:2.000 (Elaborato della Variante di adeguamento al PAI)
- Tav. 14 . Centro storico / Sviluppo 1:1.000 - Stato di fatto
- Tav. 15 . Centro storico / Sviluppo 1:1.000 - Azzonamento

Elaborati di carattere geologico:Relazione geologico- tecnica

Elaborato 1 Carta geologico strutturale sc 1:10.000

Elaborato 2 Carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale sc 1:10.000

Elaborato 3 Carta geoidrologica del reticolato idrografico e delle opere idrauliche censite sc 1:10.000

Elaborato 4 Carta delle acclività sc 1:10.000

Elaborato 5 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni sc 1:10.000

Elaborato 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'Idoneità all'utilizzazione urbanistica sc 1:10.000

Relazione idraulica sul torrente BoboreSezioni idrauliche torrente Bobore e relativi listratiCarte delle fasce di esondabilità del torrente BoboreIntegrazione alle Norme tecniche di attuazione di carattere geologicoRelazione geologico – tecnica – Indagine III fase 7/LAPELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. N.107

Fatti salvi gli elaborati del PRGC vigente, non modificati da questa variante elaborata ai sensi della L.R. n.1/2007; gli elaborati questa variante sono :

ELABORATI DI CARATTERE URBANISTICO

- *Relazione Illustrativa e scheda quantitativa dei dati urbani*

- *Norme di Attuazione e Tabelle di Zona*

- *Tav. 12 " Planimetria generale-Azzonamento", scala 1:5.000,*

- *Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000*

- *Tav.13.b, "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000*

ELABORATI DI CARATTERE GEOLOGICO

Relazione aree di nuovo impianto

ALTRI ELABORATI

Piano di classificazione acustica (P.C.A.), Verifica della compatibilità acustica

Art. 5 - Prescrizioni operative

Il P.R.G. organizza l'uso del territorio mediante l'adozione di standards, di prescrizioni normative e di prescrizioni topografiche.

Le prescrizioni normative precisano per ogni singola parte del territorio le destinazioni ammesse e gli interventi possibili con i relativi parametri e modi di attuazione.

Le prescrizioni topografiche suddividono il territorio in zone ed aree nelle quali si debbono far valere le prescrizioni normative.

Gli standards determinano la dotazione di metri quadrati per ogni abitante insediabile, destinati a servizi.

Art. 6 - Strumenti esecutivi

Il P.R.G. prevede parti del territorio da sottoporre a piani urbanistici esecutivi e parti in cui ammettere l'intervento diretto.

I piani urbanistici esecutivi sono quelli previsti all'art. 32 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modificazioni, cioè:

- Piani particolareggiati di cui agli art. 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n° 1150, e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22/10/1971 n° 865.

- Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18/04/1962 n° 167 e successive modificazioni.

- Piani di recupero di cui alla Legge 05/08/1978 n° 457.

- Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.).

- Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n° 56 del 05/12/1977.

Art. 7 - Intervento diretto (concessioni ed autorizzazioni)

~~Gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche sono soggetti ad autorizzazione.~~

~~E' soggetta a concessione, ai sensi dell'art. 1 della Legge 28/01/1977 n° 10, ogni altra attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.~~

~~In particolare:~~

~~A) E' richiesta la concessione per:~~

- ~~a1) Scavi /reinterri afferenti opere edilizie o opere di urbanizzazione, modifiche al suolo pubblico o privato, opere sotterranee;~~
 - ~~a2) demolizioni;~~
 - ~~a3) ristrutturazione edilizia;~~
 - ~~a4) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, anche prefabbricate;~~
 - ~~a5) muri di sostegno, recinzioni prospicienti spazi pubblici esistenti o previsti;~~
 - ~~a6) costruzione di cappelle, monumenti e simili, anche funerari;~~
 - ~~a7) opere riguardanti fognature, acquedotti;~~
 - ~~a8) impianti e servizi di pubblico interesse (escluse richieste SIP);~~
 - ~~a9) apertura di strade private e piste sportive;~~
 - ~~a10) impianti fissi con finalità turistiche o sportive;~~
 - ~~a11) mutamenti di destinazioni d'uso di unità immobiliari superiori a 700 mc;~~
 - ~~a12) rifacimenti di tetti che comportino la rimozione della struttura, variazioni di forma, di dimensioni e di materiali e che, come tali, non rientrino nella straordinaria manutenzione~~
- ~~B) E' richiesta l'autorizzazione per:~~
- ~~b1) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con:

 - ~~1. depositi;~~
 - ~~2. accumuli di rifiuti, relitti e rottami;~~
 - ~~3. esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere;~~
 - ~~4. attrezzature mobili;~~
 - ~~5. baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;~~
 - ~~6. case mobili, roulotte, veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, attendamenti con sosta per più di tre giorni, salvo che all'interno di campeggi autorizzati.~~~~
 - ~~b2) collocazione es. di vetrine, tende, cartelli, insegne pubblicitarie;~~
 - ~~b3) le tinteggiature esterne degli edifici;~~
 - ~~b4) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi;~~
 - ~~b5) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;~~
 - ~~b6) la formazione di marciapiedi su suolo pubblico o privato;~~
 - ~~b7) interventi edilizi rientranti nelle definizioni di:

 - ~~—Manutenzione straordinaria~~
 - ~~—Restauro filologico e conservativo~~
 - ~~—Risanamento conservativo di edifici residenziali~~~~
 - ~~b8) rifacimenti di tetti che non comportino variazioni di forma, di dimensioni e di materiali;~~
 - ~~b9) movimenti di terra per scopi diversi a quelli previsti alla lettera a1;~~
 - ~~b10) recinzioni non prospicienti spazi pubblici esistenti o previsti;~~
 - ~~b11) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;~~
 - ~~b12) le coperture per attrezzature sportive;~~
 - ~~b13) le opere e gli impianti di pubblica utilità relativi alla posa di linee elettriche o telefoniche costituite da palificazioni o canalizzazioni e da centraline in container.~~
- ~~C) La concessione o l'autorizzazione non è richiesta per:~~
- ~~c1) rimozione o sostituzione parziale o totale dei pavimenti;~~
 - ~~c2) sostituzione parziale o totale dei serramenti interni;~~
 - ~~c3) ripassatura del tetto, dei cornicioni e intonaci;~~
 - ~~c4) sostituzione dei serramenti esterni con altri dello stesso tipo e aventi le stesse caratteristiche di strutture e colore;~~
 - ~~c5) coloriture interne e dei serramenti;~~
 - ~~c6) lavori necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;~~

- ~~-e7) mutamenti di destinazioni d'uso di unità immobiliari non superiori a 700 mc. sempreché avvengano all'interno delle categorie ammesse dagli strumenti urbanistici;~~
- ~~-e8) lavori di modesta entità volti a riparare deterioramenti prodotti dall'uso, purché non modifichino le strutture e lo stato dei luoghi;~~
- ~~-e9) recinzioni in legno nelle zone agricole;~~
- ~~e10) opere interne alle costruzioni ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, nei limiti ivi indicati.~~

Per gli interventi di cui ai punti e3, e7 e e8 è necessaria una comunicazione al Sindaco con breve descrizione delle opere.

Il presente elenco ha natura esemplificativa, per cui è comunque necessaria la concessione o autorizzazione per gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia ancorché non siano indicati nella norma.

Per unità immobiliare si intendono, quando non si tratti di edificio unifamiliare, i singoli alloggi, appartamenti, negozi, locali ufficio in cui è frazionato l'edificio.

Per destinazione d'uso si fa riferimento ai tipi previsti dalla Legge n. 10 del 28/01/1977 e precisamente: abitativa, agricola ivi comprese le residenze, industriale e artigianale, turistica, commerciale e direzionale.

Il mutamento di destinazione si ha nel passaggio dall'una all'altra categoria.

Art. 7 Intervento diretto (Permesso di costruire)

Il permesso di costruire ai sensi D.P.R. 6/6/2001 N.380 e s.m.i., "Testo unico per l'edilizia" è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico- edilizia vigente.

Con esclusione dei casi di gratuità di cui alle vigenti Norme di Legge in materia, il Permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza dei costi di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

L'entità del contributo di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla vigente normativa.

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.

La utilizzazione degli immobili oggetto di permesso di costruire è subordinata al rilascio della abitabilità o della agibilità ai sensi del sopracitato D.P.R. 6/6/2001 N.380 e s.m.i.

ART.7 bis Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire

Oltre a quanto stabilito dalla normativa relativa alle singole zone, e' condizione generale di edificabilità l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero la previsione dell'attuazione di tali opere, ovvero l'impegno dei privati a procedere alla realizzazione delle opere stesse secondo quanto stabilito dal secondo comma dell'Art. 49 L.R. 56/77; e l'effettiva disponibilità dei servizi, all'interno della zona o di tipo interzonale, fissati dalle tabelle per ciascuna zona.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono quelle definite dall'art. 51 della Legge Regionale N. 56/77.

Sono inoltre, condizioni generali per il rilascio del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo:

Il rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G.C., degli strumenti urbanistici esecutivi ove previsti e delle vigenti norme nazionali, D.P.R. 6/6/2001 N.380 e s.m.i., "Testo unico per l'edilizia".

La corresponsione degli oneri urbanizzativi di cui ai commi precedenti, ove previsto.

L'idoneo accesso da strada pubblica o comunque da strada gravata da uso pubblico.
L'assenza di cause che possono compromettere la stabilità geologica del suolo interessato, il rispetto delle specifiche prescrizioni di carattere geologico relative alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dell'area oggetto dell'intervento.

TITOLO III - L'ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 8 - Standards urbanistici

II P.R.G. prevede le aree per i servizi sociali , comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse comunale dimensionate con standards a metro quadrato per ogni abitante.

a) Aree per attrezzature e servizi di livello comunale per aree residenziali : dotazione minima di 18 mq/abitante ai sensi del 3° comma dell'art. 21 della L.R.56/77 e successive modifiche .

b) Aree per attrezzature e servizi di livello comunale per insediamenti produttivi :

Aree di riordino e completamento

10% della superficie fondiaria per gli interventi di completamento, di carattere produttivo

20% della sup. territoriale per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di carattere produttivo, oggetto di P.E.C.

~~1mq./mq. di sup. lorda di pavimento per gli interventi di carattere commerciale e direzionale~~

Aree di nuovo impianto

20% della sup. territoriale per gli interventi di carattere produttivo

1mq./mq. di sup. lorda di pavimento per gli interventi di carattere commerciale e direzionale.

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 s.m.i. 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

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq.)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M - SAM 2 (*)	400 - 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M - SAM 3	901 - 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M - SAM 4	Oltre 1800	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
G - SM 1	Fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 2500)$ (**)
G - SM 2	Oltre 4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
G - SM 3	Oltre 4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
G - SM 4	Oltre 4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
M - SE 3	901 - 1800	$N = 0,045 \times S$
M - SE 4	1801 - 2500	$N = 0,045 \times S$
G - SE 1	Da 1501 o 2501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G - SE 2	Da 1501 o 2501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G - SE 3	Da 1501 o 2501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G - SE 4	Da 1501 o 2501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
M - CC	4. - 1500 251 - 2500	$NCC = N + N'$ (***)
G - CC 1	Fino a 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G - CC 2	Fino a 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G - CC 3	Oltre 12000	$NCC = (N + N') \times 1,3$ (***)
G - CC 4	Oltre 12000	$NCC = (N + N') \times 1,3$ (***)

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.

La dotazione complessiva delle aree standard previste dal vigente PRGC, risulta ampiamente superiore al limite previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. le presenti Norme tecniche ammettono conseguentemente, la possibilità di limitate "monetizzazioni" delle aree per servizi pubblici relativamente alle sole attività configurabili come "esercizi di vicinato", previste all'interno delle Zone urbanistiche Zsc, ZS ZC, il PRGC.

Per tutti i restanti interventi, dovrà essere individuata una idonea area da cedere o assoggettare all'uso pubblico, previa definizione delle modalità di attuazione, da prevedere, in una convenzione urbanistica o atto di impegno unilaterale allegato al Permesso di costruire o ad altro titolo abilitativo al contempo vigente.

Ai sensi della D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 e s.m.i. " L.R. n. 29 dicembre 2006 n. 38 " Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, art. 8 – indirizzi per la predisposizione, da parte dei Comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività- Prima applicazione", il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 dell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 è obbligatorio e non derogabile; la quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21 c.1 e c.2 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25, c.1 c 2 della DCR n. 563 – 13414/99 e s.m.i. è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89.

Essa viene così determinata :

All'interno dell'Addensamento A1

$S < 25$ (esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$25 < S < 50$ $N = 1 + 0,08 (S - 25)$

$50 < S < 100$ $N = 3 + 0,1 (S - 50)$

$S > 100$ $N = 8 + 0,12 (S - 100)$

Nelle aree urbane esterne all'addensamento

$S < 35$ (esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$35 < S < 50$ $N = 1 + 0,08 (S - 35)$

$50 < S < 100$ $N = 3 + 0,1 (S - 50)$

$S > 100$ $N = 8 + 0,12 (S - 100)$

Nelle aree extraurbane esterne ad addensamenti e localizzazioni

$S < 35$ (esclusivo rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

$35 < S < 50$ $N = 1 + 0,1 (S - 35)$

$50 < S < 100$ $N = 3 + 0,1 (S - 50)$

$S > 100$ $N = 8 + 0,12 (S - 100)$

“Il fabbisogno dei posti parcheggio” relativi agli esercizi di somministrazione (determinati nel rispetto dei limiti sopra definiti), ubicati all'interno dell'addensamento storico rilevante” è monetizzabile (ai sensi dell'art. 8, comma 5 della D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268) contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

~~Per le aree a servizi di cui ai precedenti commi è prevista ove non già attuata, l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione o l'assoggettamento ad uso pubblico mediante la stipula di apposita convenzione, per gli interventi compresi all'interno delle aree produttive, le relative schede normative di area definiscono l'entità e le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche.~~

Il P.R.G. garantisce una dotazione di aree per servizi pari a 23,11 mq/abitante.

L'individuazione delle aree per servizi sulle tavole dello Strumento Urbanistico e nelle tabelle di zona è quantitativamente vincolante; il tipo di servizio individuato è altresì vincolante, salvo l'applicazione del successivo comma.

~~E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, all'interno delle aree con vincolo a servizi, la possibilità di variare la destinazione specifica delle aree stesse, mediante l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.~~

E' ammessa la possibilità di variazione della destinazione specifica, delle aree con vincolo a servizi pubblici, mediante le procedure previste dal 7°c., 8°c. dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

~~L'applicazione del precedente comma è limitata al reperimento di spazi pubblici da destinarsi all'istruzione (S), nei casi di effettiva necessità.~~

Gli interventi per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità che necessitano, per la loro attuazione l'esproprio di specifici beni immobili dovranno rispettare le disposizioni del “ Testo unico sulle espropriazioni di pubblica utilità (DPR 08.06.2001 n.327 e s.m.i.)”.

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica, relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree, della Variante di adeguamento al PAI, riportate all' Art. 35 Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” della 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 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI *e sulle tavole 12, “ Planimetria generale-Azzonamento ” in scala 1.5.000, 13.a “Concentrico-Azzonamento” 13.b, “Aree produttive-Azzonamento” in scala 1:2.000 della Variante L.R. n.1/07.*

Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi *in adeguamento ai disposti della L.R. n.19/99*

Il P.R.G.C. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 08/07/99 n.19, che si intendono richiamati.

Al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte e gli spazi sottotetto, si ritiene 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.

a) ~~Densità fondiaria~~

~~Definisce la quantità di edificazione espressa come rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.~~

~~Per superficie fondiaria si intende quella della zona o area di insediamento al netto di tutti gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta e delle aree a servizi esistenti o previsti.~~

b) ~~Volume edilizio~~

~~E’ la quantità di edificazione costituita dal volume lordo così calcolato:~~

~~— per interventi previsti in sede di Piano particolareggiato o Piano Esecutivo Convenzionato, come prodotto della densità territoriale per la superficie della zona o dell’area di insediamento;~~

~~— per interventi non previsti in sede di P.P. o di P.E.C., come prodotto della densità fondiaria per la superficie dell’area di proprietà al netto degli spazi pubblici per la circolazione e la sosta, e delle aree di servizio esistenti o previste.~~

~~Il volume edilizio (edificato o in progetto) è quello del solido emergente dal piano di campagna sistemato, indipendentemente dalle sue caratteristiche e destinazioni, compresi i sottotetti abitabili e gli avancorpi, esclusi gli spazi tecnici, i pilotis e le logge aperte.~~

~~I volumi interrati si computano quando i relativi spazi non siano destinati al servizio dell’edificio come spazi tecnici (cantine, locale caldaia...), ma abbiano una loro autonomia funzionale (laboratori, magazzini, negozi, sale di ritrovo...)~~

~~Fermo restando quanto sopra, il computo si effettua dividendo la superficie laterale (tra il terreno sistemato e l’intradosso dell’ultimo solaio piano abitabile) di tutte le fronti del fabbricato per il perimetro di base. A tale computo va aggiunto, se abitabile, il volume del sottotetto (compreso il pavimento).~~

~~Il sottotetto nel quale siano ricavati locali abitabili dovrà essere considerato a tutti gli effetti come qualsiasi altro piano abitabile; è comunque da considerarsi abitabile il sottotetto che presenti una finestratura pari ad un ottavo della superficie di pavimento o che comunque presenti una altezza interna non inferiore a quella fissata per i locali abitabili per almeno il 40% della superficie in piano, e abbia accesso a mezzo di scale, quale che sia la dichiarata destinazione.~~

~~Nel caso di pianta non uniforme su tutti i piani il computo del volume dovrà essere eseguito come somma del volume emergente di ogni singolo piano.~~

~~Il computo del volume deve in ogni caso risultare da dimostrazione analitica.~~

~~e) Rapporto di copertura:~~

~~E' costituito dal rapporto tra la superficie coperta dai fabbricati e la superficie fondiaria del lotto edificabile.~~

~~d) Superficie coperta~~

~~La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi bassi fabbricati e tettoie) e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio.~~

~~e) Altezza dei fabbricati e numero dei piani~~

~~Il P.R.G. fissa per tutte le zone l'altezza teorica massima dei fabbricati ed il massimo numero dei piani fuori terra.~~

~~L'altezza teorica dei fabbricati è misurata come media aritmetica tra le differenze di quota tra il piano di campagna sistemato dopo l'intervento, o del marciapiede, sulle singole fronti e l'intradosso del solaio superiore all'ultimo piano abitabile.~~

~~Nel caso di sottotetti abitabili: viene computata, indipendentemente dalla forma del solaio di copertura, un'altezza pari a mt. 2,70, in aggiunta a quella misurata come sopra indicato, a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio piano.~~

~~Il numero di piani fuori terra di un fabbricato è il massimo numero di piani di calpestio relativi a locali abitabili, ivi compresi i piani ottenuti con soppalchi e simili, quando questi superino il 40% della superficie del locale.~~

Art. 10 - Trasferimento di cubatura

La quantità di edificazione risultante dall'applicazione della densità fondiaria, ~~di cui al punto a) del precedente art. 9,~~ può essere sempre trasferita da un lotto ad un altro quando questi siano contermini e della stessa proprietà, e siano oggetto di un'unica iniziativa edificatoria.

Il trasferimento di cubatura tra lotti non della stessa proprietà potrà avvenire solo in presenza di piano urbanistico convenzionato ai sensi degli art. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Il trasferimento di cubatura tra lotti della stessa proprietà non contermini è solo ammesso nelle zone destinate ad attività e residenza agricola, anche quando questi ricadano entro i confini dei comuni limitrofi ad analoga destinazione; in ogni caso però la parte residenziale dell'edificio risultante non potrà superare i mille metri cubi.

L'asservimento all'edificazione di una superficie e il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi".

Il volume trasferibile è determinato nel rispetto degli indici fondiari di ciascun lotto interessato.

Non possono essere utilizzati, per il trasferimento, appezzamenti classificati catastalmente come incolti.

Art. 11 - Divisione in zone del territorio comunale

Il territorio comunale è diviso in zone entro cui si dovrà programmare l'attuazione del P.R.G.

Norme specifiche relative a ciascuna zona sono contenute nelle Tabelle di Zona.

TITOLO IV - ZONE NORMATIVEArt. 12 - Classificazione delle zone normative

Le zone normative individuano: a) le zone inedificabili; b) le zone di trasformazione urbanistica ed edilizia.

a) le zone inedificabili sono: le fasce di rispetto dei nastri stradali, *così come definite dal vigente Codice della strada e dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/92, n. 495 e successivo DPR 6/3/2006 n. 153)* l'area di rispetto cimiteriale; *la fascia di rispetto dei depuratori*, le fasce di rispetto dei torrenti rii e canali, ai sensi dell'art.29 della L.R. n.56/77 e s.m.i.; la fascia di rispetto di 10 m dal T.Borbore e dal Rio Gravina ai sensi del R.D. 1904 al quale si rimanda, in quanto iscritti nell'elenco delle acque pubbliche; le aree di salvaguardia ambientale (S.A.); le aree a verde privato; le aree boscate come definite nella Tav. 2, in scala 1:10.000 del vigente PRGC; e tutte le aree classificate come inedificabili ai sensi della Relazione geologico tecnica e degli specifici Elaborati di carattere geologico, costituenti parte integrante della presente Variante di adeguamento al PAI, *le specifiche norme sono riportate nel successivo Art. 35 "Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica". 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 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle tavole 12, "Planimetria generale-Azzonamento" in scala 1:5.000, 13.a "Concentrico-Azzonamento", 13.b, "Aree produttive-Azzonamento" in scala 1:2.000 della Variante L.R. n.1/07.*

b) Le zone di trasformazione urbanistica ed edilizia comprendono :

Le aree residenziali suddivise in:

- ZS (cs) - Zone compromesse sature: centri storici
- ZS - Zone compromesse sature
- ZC - Zone di completamento
- ZN - Zone di nuovo impianto

Le aree produttive:

- PR - Aree produttive di riordino e completamento
- PN - Aree produttive di nuovo impianto

~~PAC - Area produttiva di recupero funzionale e completamento a destinazione artigianale commerciale~~

~~PA - Area Artigianale in zona impropria~~

Le aree destinate ad attività agricole

- E - Zone agricole

Art. 13 - Norme per le zone inedificabili

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica *della Variante di adeguamento al PAI*, che sono riportate nel successivo *Art. 35 "Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"*, 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 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle Tav.12 “ Planimetria generale-Azzonamento ”, scala 1.5.000, Tav.13.a “Concentrico-Azzonamento ”, scala 1:2.000, Tav.13.b, “Aree produttive - Azzonamento”, scala 1:2.000 della presente variante ai sensi della L.R. n.1/07.

Nelle aree e fasce di rispetto di cui al precedente art. 12 punto a) anche se non individuate sulle tavole di P.R.G. è fatto divieto di eseguire ogni manufatto e costruzione ad uso residenziale, per fini produttivi industriali, artigianali, commerciali ed agricoli.

Sono tuttavia ammessi:

a) Nelle fasce di rispetto degli incroci e dei nastri stradali: nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada, e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/92, n. 495 e successivo DPR 6/3/2006 n. 153), percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole; ove occorran parcheggi pubblici e impianti per la distribuzione di carburante: sono comunque vietate sistemazioni che in qualche modo impediscano la visibilità.

b) Nelle fasce di rispetto dei cimiteri: parcheggi, parchi pubblici, attrezzati e no, colture arboree industriali.

c) Nelle fasce di rispetto da fiumi, torrenti rii e canali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato dei luoghi o delle coltivazioni agricole, impianti ed attrezzature collegate con l'utilizzazione sportiva dei corsi d'acqua, nel rispetto comunque dei disposti degli artt. 27 e 29 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

d) Nelle aree a verde privato: opere ed impianti al servizio dell'attività orticola e di giardino.

Autorizzazioni potranno essere concesse per tettoie e baracche per una superficie coperta non superiore a 15 mq. Non è ammesso pavimentare in modo durevole più di 1/5 della superficie: sono inoltre ammesse opere edilizie per adeguamenti igienico-funzionali di edifici preesistenti di cui alla lettera e) art. 33 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni.

Le superfici destinate a verde privato non sono computabili per il calcolo della volumetria.

e) Nelle aree di salvaguardia ambientale (SA) individuate sulle tavole di P.R.G.: opere finalizzate alla sistemazione e al sostegno dei terreni interessati.

Nelle fasce ed aree di cui ai punti precedenti, sono ammessi per tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti N. di A. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le costruzioni residenziali esistenti in zone inedificabili alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi interventi edilizi anche con aumento della superficie di calpestio ma senza incremento della volumetria immobiliare (ad es. con chiusura di vani aperti quali fienili e depositi), mediante le sole operazioni di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia. Possono essere autorizzati per una sola volta aumenti di volume per sistemazioni igieniche e funzionali non superiori al 20% del volume preesistente, purché non si determini aumento delle unità abitative e unicamente in casi di documentata impossibilità di recupero degli spazi di cui sopra.

Quando gli edifici di cui al comma precedente ricadano nelle fasce di rispetto di cui alle lettere a), b) e c) precedenti gli ampliamenti debbono avvenire sul lato opposto a quello dell'oggetto da salvaguardare.

Per le costruzioni non residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. è ammesso il riutilizzo a fini residenziali solo quando non si trovano nelle fasce di rispetto di cui alle precedenti lettere a), b) e c) e nelle aree dichiarate inedificabili per rischio geologico.

Art. 14 - Aree soggette a vincolo idrogeologico e Aree soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.

Per le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13/02/1933 n° 215 si richiamano le disposizioni di cui all'art. 30 L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

E' ammessa l'apertura di nuove strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive, chiuse al traffico ordinario con una sezione massima utile di mt. 3,00.

L'autorizzazione per gli interventi ammessi è concessa dal Presidente della Giunta Regionale Provinciale.

La Variante urbanistica individua, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., sugli elaborati cartografici, Tav.12 " Planimetria generale-Azzonamento", scala 1:5.000, Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, Tav.13.b, "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000, le fasce di rispetto di 150 m. dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775.

Nei casi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, gli interventi ricadenti all'interno di tali fasce, dovranno essere sottoposti a preventivo N.O. da parte della Commissione Locale per il paesaggio istituita ai sensi della L.R.1/12/2008 n. 32.

A seguito dell'adozione del PPR, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs 22/01/2004 n. 42) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art.143,comma 9 del Codice stesso.

TITOLO V - CARATTERISTICHE DELLE ZONE NORMATIVE

Art. 15 - Norme generali

Nelle zone di trasformazione urbanistiche ed edilizia sono sempre ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli volti ad adeguare gli edifici esistenti sotto il profilo tecnico e impiantistico.

E' sempre ammesso il riutilizzo anche a fini residenziali della parte di servizio degli edifici esistenti residenziali con la chiusura di vani aperti, quali fienili e depositi, purché facenti parte integrante dell'immobile.

Per gli edifici residenziali, negli interventi necessari al miglioramento igienico e funzionale, sono ammessi per una sola volta ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente; 25 mq di superficie utile sono consentiti anche quando eccedano tale percentuale.

Negli interventi di ristrutturazione e ricostruzione l'altezza teorica dell'edificio oggetto di intervento non può superare la media delle altezze dei due edifici più alti entro il raggio di trenta metri. Nel caso di edifici isolati le operazioni di ristrutturazione ricostruzione non possono prevedere più di due piani fuori terra.

Per gli edifici a destinazione artigianale e di servizio commerciale sono ammesse operazioni di ristrutturazione con ampliamenti non superiori al 50% della superficie coperta; 25 mq di superficie utile sono sempre ammessi.

Nessun tipo di intervento può prevedere pendenze dei tetti superiori a 30° gradi.

Art. 16 - Zone residenziali compromesse sature (ZS e ZScs)

Nelle zone compromesse sature sono ammessi:

- a) insediamenti residenziali;
- b) locali destinati ad attività ricreative con un massimo di superficie coperta utile (calcolata per piano di calpestio) di mq 400;
- c) locali destinati ad attività ~~commerciali~~, professionali, finanziarie amministrative, commerciali al dettaglio, (comprendenti anche i pubblici esercizi, attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona, art. 37 delle N.T.A. " Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i. ").

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio ,di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, come indicati nella specifica tabella di compatibilità (D. C.C. n. n.3 del 31/03/2009) che sono riportati sinteticamente che si intendono richiamati:

Per le aree comprese all'interno dell'Addensamento storico rilevante:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.)

M – SEI (con superficie di vendita da 151 a 400 mq.)

Per le aree esterne all'Addensamento storico rilevante:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437, con propria Deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 30/04/2011.

- d) locali destinati ad attività ricettive e culturali;

- e) locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e purché non superino mq 300 (trecento) di superficie coperta;
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive;
- g) locali a servizio dell'attività agricola esistenti alla data di adozione del P.R.G. purché non nocivi o molesti.

Per quanto riguarda le distanze dai confini e dai fabbricati valgono le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante;
- nel caso di interventi di ristrutturazione si richiamano le norme del Codice Civile;
- si devono mantenere, rispetto agli spazi pubblici per la sosta e la circolazione e alle aree a servizi, esistenti o previsti, i fili di fabbricazione esistenti.

Negli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione l'altezza di ogni edificio non può superare l'altezza media dei due edifici più alti entro un raggio di trenta metri, salvo diversa prescrizione specifica di zona.

In tutte le zone compromesse sature le operazioni comportano qualsiasi intervento sull'esistente dovranno essere compiute nell'ottica formale del restauro e come tali verranno esaminate dalla C.I.E..

Interventi ammessi:

Nelle ZSCs è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Per migliorare l'utilizzazione funzionale e sociale e per tutelare il patrimonio edilizio esistente sono ammessi:

con intervento diretto:

1) per gli edifici compresi negli elenchi di cui alla ~~L. 29/06/1939 n°1497 e 01/06/1939 n°1089~~ D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro filologico, restauro conservativo e risanamento conservativo, previa autorizzazione degli organismi competenti.

2) per la restante parte dell'edificio, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mutamenti di destinazione d'uso, nei casi previsti dall'art.49 della L.R. n.56/77 e s.m.i. e dal D.Lgs n. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., gli interventi edilizi sono subordinati al N.O. preventivo della Commissione locale per il paesaggio, istituita ai sensi della L.R. 1/12/2008 n. 32.

con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero: (previo parere favorevole della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali di cui agli art. 40 e 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i.)

2 bis) Ristrutturazione urbanistica.

3) Qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture esistenti è consentita l'edificazione di bassi fabbricati, uno per ogni unità abitativa, per una superficie utile massima di mq 15; essi dovranno essere realizzati in muratura, con l'esclusione di coperture piane, utilizzando materiali nel rispetto delle caratteristiche ambientali: la concessione è rilasciata a condizione che contestualmente all'edificazione vengano rimossi, dall'area interessata, gli elementi ritenuti deturpanti o comunque in contrasto con l'ambiente.

4) Per una sola volta e quando si dimostri impossibile l'utilizzo di parti edilizie esistenti mediante mutamento di destinazione d'uso, sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente al momento dell'adozione del P.R.G.C., per una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc, purché non si determini aumento delle unità abitative; 25 mq di superficie utile sono ammessi anche se eccedono la suddetta percentuale.

Al fine di consentire un adeguato controllo da parte della Commissione Edilizia in merito al rispetto delle caratteristiche ambientali, devono essere presentati i seguenti elaborati per il rilascio della concessione o autorizzazione:

- a) Rilievo dell'edificio esistente in scala non superiore a 1:50 con indicazione puntuale dei materiali esistenti;
- b) Congrua documentazione fotografica;
- c) Progetto in scala non superiore a 1:50;
- d) Particolari costruttivi e architettonici in scala non inferiore a 1:20;
- e) Relazione illustrativa sui motivi e criteri dell'intervento.

In sede di esame del progetto il ~~Sindaco~~ **il Responsabile del Servizio Tecnico**, sentita la Commissione Edilizia, può chiedere che siano perseguiti accorgimenti in parte diversi da quelli proposti, quando il progetto non risulti rispettoso delle condizioni ambientali e/o architettoniche per quanto riguarda forme, funzioni e materiali adottati. In particolare è compito della Commissione Edilizia verificare che i progetti rispettino quelle caratteristiche che il P.R.G. vieta di alterare, e cioè:

- forma, orientamento e tipo di manto delle coperture;
- materiali tradizionali di rivestimento delle opere murarie visibili da spazi pubblici (intonaco rustico, mattoni a vista, colorazioni);
- ringhiere di balconi, scale esterne, ballatoi in ferro o legno.

L'area in oggetto risulta classificata dagli Elaborati geologici, in classe IIa "Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da processi a bassa intensità, aree interessate da fenomeni di dilavamento".

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica **della Variante di adeguamento al PAI, che sono riportate nel successivo Art. 35 "Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"**, 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 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle **Tav.12 "Planimetria generale-Azzonamento", scala 1:5.000, Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, Tav.13.b, "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.**

Nelle ZS sono ammessi, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo ; per una sola volta ampliamenti in misura non superiore al 20% della volumetria esistente per adeguamenti igienici e funzionali; cambiamenti di destinazione d'uso per un volume non superiore a 700 mc; ristrutturazione edilizia; nuova costruzione di bassi fabbricati per autorimessa nel rispetto del rapporto di copertura previsto e comunque per non più di un posto auto per ogni unità abitativa:

solo in presenza di piano urbanistico esecutivo è ammessa la ristrutturazione urbanistica per una volumetria non superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice fondiario previsto.

Il P.R.G. individua (Tav. 13 **Concentrico - Azzonamento** 1:2.000) gli edifici che, anche non compresi in zona ZScs, contribuiscono alla definizione del carattere ambientale del centro abitato e, come tali, sono soggetti a particolari cautele di intervento. In particolare:

- E' vietato l'intervento di demolizione e ricostruzione.
- Tutti gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, compresi gli ampliamenti, devono essere condotti nel rispetto degli elementi architettonici tradizionali, specie per quanto riguarda le sagome, le tipologie delle coperture, le forme e dimensioni delle aperture, i rivestimenti esterni e loro colorazioni, i particolari quali ringhiere, inferriate, serramenti.

Le Aree Zs sono classificate dagli Elaborati geologici nelle seguenti classi di edificabilità geologica:

Zona residenziale compromessa satura ZS1 (classe IIa)

Zona residenziale compromessa satura ZS2 (classe IIa)

Zona residenziale compromessa satura ZS3 (classe IIa, classe III limitatamente alla porzione destinata ad area a verde pubblico)

Zona residenziale compromessa satura ZS4 (classe IIa)

Zona residenziale compromessa satura ZS5 (classe IIa)

Zona residenziale compromessa satura ZS6 (classe IIa, classe III limitatamente alla porzione di area destinata a verde privato)

Zona residenziale compromessa satura ZS7 (classe IIa, classe III limitatamente ad un modesto ambito perimetrale)

Zona residenziale compromessa satura ZS8 (classe IIb, classe IIIa4 (Eea) limitatamente ad un modesto ambito perimetrale)

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI, che sono riportate nel successivo art. 35 “Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” 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 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle Tav.12“ Planimetria generale-Azzonamento”, scala 1.5.000, Tav.13.a “Concentrico-Azzonamento”, scala 1:2.000, Tav.13.b, “Aree produttive-Azzonamento”, scala 1:2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

All’interno delle Aree ZS, la Variante ai sensi della L.R. n.1/07, individua un “Ambito territoriale di trasformazione urbana, T.U.”; in tale ambito, interessato dalla presenza dell’edificio della “ ex cantina sociale” ed aree limitrofe, sono ammessi, con intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo senza modifiche della destinazione d’uso attuale ed i restanti interventi ammessi in zona dal vigente PRGC.

Solo in presenza di piano urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) sono ammessi interventi di “ristrutturazione edilizia di tipo B”, parziale demolizione e ricostruzione per il recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica dell’immobile e delle aree limitrofe, il rilascio del relativo Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo è subordinato al N.O. vincolante della “Commissione locale per il paesaggio” ai sensi della L.R. n. 1/12/2008 n. 32.

L’intervento edilizio dovrà prevedere comunque una parziale riduzione della volumetria esistente, con demolizione delle porzioni edificate di minore valore documentario; all’interno della sagoma edilizia è ammessa la realizzazione di n. 5 piani comprensivi del piano seminterrato e dell’eventuale piano sottotetto (nel rispetto dei disposti del Regolamento edilizio comunale approvato e di quanto riportato nell’art.9 delle presenti NTA).

La volumetria massima ammessa a seguito dell’intervento edilizio non potrà essere superiore a 3.800 mc., la superficie coperta non potrà essere maggiore di quella esistente.

Destinazioni d’uso ammesse nell’“Ambito territoriale di trasformazione urbanistica”:

residenziale,

turistico ricettiva

terziaria (direzionale, commerciale al dettaglio secondo contenuti del 1°comma, punto c) del

presente articolo)

L’intervento dovrà prevedere l’adeguamento in termini di standard urbanistici, relativamente alle

destinazioni d’uso ammesse, con la cessione e/o l’assoggettamento all’uso pubblico di idonee aree

ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., sono ammesse parziali monetizzazioni delle medesime, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 38/06 e dell'art. 8 delle presenti NTA.

In particolare le aree standard dovranno essere reperite in parte all'interno dell'edificio ed in parte attraverso la cessione di aree esterne fronteggianti il fabbricato in oggetto; la convenzione urbanistica dovrà inoltre contenere precise verifiche ed indicazioni in merito alla eventuale cessione al patrimonio comunale dell'attuale sedime della piazza, individuata negli elaborati del vigente PRGC, come area a parcheggio pubblico.

L'intervento dovrà prevedere inoltre, a carico dei proponenti, la riqualificazione della piazza pubblica, con demolizione della tettoia in c.a. posta a ridosso di Via della Chiesa; il relativo progetto urbanistico, le relative modalità attuative ed il relativo crono programma di attuazione delle opere dovranno far parte integrante degli elaborati del Piano di Recupero e della relativa Convenzione urbanistica.

Norme di carattere architettonico/tipologico/ambientale:

L'intervento edilizio dovrà garantire la "lettura" della tipologia architettonica originaria rappresentativa di un particolare momento storico del territorio astigiano e dovrà quindi valorizzarne le caratteristiche tipologiche, con l'eliminazione di eventuali superfetazioni o elementi architettonici incongrui.

L'intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti indicazioni normative:

. sulle facciate non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, strutture metalliche o in cls armato ecc. che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio.

. i muri esterni dell' edificio dovranno essere ad intonaco civile, tinteggiato nei colori classici piemontesi, da scegliere tra quelli maggiormente presenti sul territorio edificato limitrofo, sono ammesse murature faccia a vista (nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti) o altri elementi architettonici realizzati con materiali simili, quali listelli di cotto ecc.;

. i serramenti dovranno avere uno sviluppo regolare, è ammessa la realizzazione di vetrate, nel rispetto di una coerente scelta progettuale ed architettonica complessiva dell'intero intervento;

. la copertura, potrà essere anche in parte piana, in misura non maggiore del 20% della superficie coperta (per la realizzazione di terrazzi, solarium); il manto di copertura dell'edificio potrà essere realizzato, oltre che nei tradizionali materiali, anche con lastre metalliche coibentate, di colore scuro;

. dovranno inoltre essere rispettati i disposti della L.R. n.13 del 28 maggio 2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e delle successive disposizioni attuative;

. il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici dovrà essere realizzato in modo tale da costituire un elemento di continuità progettuale e dovrà essere adeguatamente integrato e/o mascherato con la realizzazione di parapetti e velette ecc.;

Art. 17 - Zone residenziali di completamento (ZC) e di nuovo impianto (ZN)

All'interno di tali zone l'edificazione dovrà rispettare i parametri contenuti nelle relative Tabelle di Zona.

Per i lotti edificandi nelle ZC si applica l'indice di densità fondiaria previsto.

Per le ZN, fatte salve diverse prescrizioni delle Tabelle di Zona o quanto specificato al comma successivo, l'edificazione è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi ai sensi

dell'art. 13 lettera g) della L.R. 56/77 e successive modificazioni; si applica l'indice di densità fondiaria previsto.

Nella ZN3 sono consentiti interventi di nuovo impianto a concessione singola unicamente previa verifica dell'esistenza di opere di urbanizzazione primaria venute a crearsi a seguito dell'effettiva esecuzione di opere pubbliche. Le suddette opere di urbanizzazione primaria devono essere funzionalmente collegate con quelle comunali e consistono in: idoneo sistema viario pedonale e veicolare, idonea rete di distribuzione idrica, idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, reti e impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

Nelle ZC e nelle ZN sono ammessi:

- a) insediamenti residenziali;
- b) locali destinati ad attività professionali, finanziarie, amministrative.
- e) ~~locali destinati ad attività commerciali e distributive, non superiori a trecento metri quadrati di pavimento;~~
- c) locali destinati ad attività commerciali al dettaglio, (comprendenti anche i pubblici esercizi, attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona, art. 37 delle N.T.A. “ Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i.”).

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio ,di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel limite massimo degli “esercizi di vicinato, con superficie di vendita non maggiore di 150 mq.)

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437, con propria Deliberazione del Consiglio comunale, n. 20 del 30/04/2011.

- d) locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
- e) locali destinati ad attività artigianali purché non nocive, moleste e rumorose, che non superino i trecento metri quadrati di superficie coperta per la parte artigianale;
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Nelle zone ZC e ZN i fronti dei nuovi fabbricati devono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore ad 1/2 dell'altezza con un minimo di mt. 5. sono consentite costruzioni a confine previo assenso del confinante; valgono le prescrizioni del Codice Civile.

Le nuove costruzioni dovranno osservare la confrontanza fra fronti opposte pari al rapporto 1:1 fra l'altezza e la distanza dei fabbricati stessi con un minimo di mt. 10.

In presenza di piani urbanistici esecutivi la confrontanza fra fabbricati non contigui può ridursi a 2/3 dell'altezza.

Fatti salvi gli allineamenti in atto che il comune intende far rispettare, nelle zone di completamento e nelle zone di nuovo impianto l'arretramento degli edifici dal ciglio delle strade private sarà di mt. 3 per strade di larghezza inferiore a mt. 7 e mt. 4 per strade di larghezza superiore a mt. 7.

Distanze da strade pubbliche: secondo le prescrizioni delle tabelle di zona.

Per interventi edificativi previsti da piani esecutivi convenzionati diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'amministrazione comunale sempreché venga rispettata una distanza minima di mt. 6 tra fabbricati e ciglio di strade pubbliche.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a mt. 3 dalla linea di fabbricazione e dalle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o parcheggio.

Interventi ammessi:

per gli edifici esistenti: interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nuove edificazione con concessione singola o piano esecutivo come sopra specificato e secondo quanto prescritto nelle Tabelle di zona.

Bassi fabbricati destinati ad autorimessa in numero pari alle unità abitative cui sono asserviti e nel rispetto del rapporto di copertura .

Cambiamenti di destinazione d'uso.

Ristrutturazione edilizia.

Ristrutturazione urbanistica se prevista in piano urbanistico esecutivo.

Ampliamenti con le modalità prescritte nelle tabelle di zona.

Le aree di completamento ZC1 e ZC2 risultano classificate dagli Elaborati geologici, in classe IIa "Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da processi a bassa intensità, aree interessate da fenomeni di dilavamento".

L' area di nuovo impianto residenziale ZN2, risulta classificata dagli Elaborati geologici in classe IIa "Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da processi a bassa intensità, aree interessate da fenomeni di dilavamento".

L' area di nuovo impianto residenziale ZN3, risulta classificata, per la sua quasi totalità, dagli Elaborati geologici, in classe IIa "Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da processi a bassa intensità, aree interessate da fenomeni di dilavamento", un modesto ambito dell'area edificabile e di quella destinata a servizi pubblici (parcheggi) previsti dal PRGC, sono invece classificati all'interno della Classe IIIa4 "Aree a rischio idraulico intensità del processo elevato (Eba).

Tali ambiti territoriali concorrono unicamente alla definizione delle volumetrie edificabili all'interno dell'area "ZN3" secondo le vigente NTA; all'interno dei medesimi sono unicamente ammessi gli interventi di cui agli specifici articoli delle Norme tecniche contenute nella relazione geologica, della Variante di adeguamento al PAI, relativamente alla classe IIIa4.

Tutti gli interventi ammessi, nelle Aree ZN sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI, che sono riportate nel successivo Art. 35 "Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", 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 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle Tav.12 " Planimetria generale-Azzonamento", scala 1.5.000, Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, Tav.13.b, "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000. della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

Art. 18 - Zone per complessi produttivi esistenti (PR) e di nuovo impianto (PN), Zona di recupero funzionale e completamento a destinazione artigianale e commerciale (P.A.C.)

La Prima Variante strutturale al P.R.G.C. individua sulla Tav. 12 bis in scala 1:5000 e sulla Tav. 13 bis in scala 1:2000, con l'apposita simbologia le aree di completamento e di riordino degli impianti produttivi esistenti (PR), le aree di nuovo impianto produttivo (PN1, PN2) e Zona di recupero funzionale e completamento a destinazione artigianale e commerciale (P.A.C.)

Le aree di riordino e completamento (PR) costituiscono l'attuale dotazione di aree a carattere produttivo destinate all'ampliamento, al potenziamento, alla ristrutturazione anche con variazione di destinazione d'uso delle strutture produttive esistenti , all'interno di tali aree ~~non sono previsti lotti~~

liberi di nuovo impianto la variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07 individua i seguenti ambiti territoriali:

(PR/s) Ambito produttivo saturo

(PR/r) Ambito produttivo da rilocalizzare

(PR/a) Ambito produttivo di completamento

Lo Strumento urbanistico generale classifica di nuovo impianto (PN), le aree destinate all'insediamento, alla rilocalizzazione di strutture di carattere produttivo, in tali aree il Piano Regolatore Generale prevede l'ordinato insediamento delle attività, la creazione di un tessuto urbanistico organico, dotato di adeguate infrastrutture e servizi.

L'Area P.N.1 è caratterizzata dalla previsione di n.4 comparti di intervento (unità minime di intervento), destinate all'insediamento di strutture produttive di piccola e media consistenza.

L'Area P.N.2 è caratterizzata dalla previsione di un unico comparto di intervento, destinato all'insediamento di una unica struttura produttiva di maggiore consistenza.

Le modalità di intervento, le destinazioni d'uso ammesse, i parametri edilizi ed urbanistici e le prescrizioni particolari sono riportate nelle seguenti Schede Normative relative alle Aree P.R., P.N.1, P.N.2.

Lo Strumento urbanistico generale individua inoltre un Ambito territoriale ~~(P.A.C.)~~ (P.A.) definito come "Area artigianale in zona impropria", caratterizzato dalla presenza di edifici non più utilizzati a fini agricoli, per i quali sono previste specifiche norme atte a favorire ed incentivare il recupero e la riqualificazione, anche con interventi di nuova costruzione, dell'intero ambito, per destinazioni artigianali e commerciali.

Gli interventi ammessi e le specifiche modalità attuative delle Aree PR, PN, PAC sono riportate nelle specifiche schede normative di area delle presenti NTA.

Per gli ambiti destinati alla nuova edificazione previsti nella Variante in oggetto valgono inoltre le disposizioni contenute nell'Elaborato geologico "Relazione aree di nuovo impianto".

Art. 19 - Zone destinate ad attività agricole (E)

Il P.R.G. individua come zone destinate ad attività agricola tutto il territorio comunale sul quale viene esercitata tale attività compreso quello edificato per le abitazioni rurali e le attrezzature agricole.

Nelle zone agricole l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

a) per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti N. di A., sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.13 L.R. 56/77 e modif. volte cioè a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che nel rispetto degli elementi formali e strutturali ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione. Sono ammessi una sola volta ampliamenti di volume non superiore al 20% del preesistente per gli edifici di residenzialità permanente e purché non si determini un aumento delle unità abitative. Tali interventi potranno beneficiare di quanto previsto al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 05/12/1977 n° 56, più avanti richiamato e nei casi specifici, di quanto previsto all'art. 9 Legge 28/01/1977 n° 10, così come sostituiti e/o modificati dai relativi disposti del DPR. N. 380/2001.

b) la nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni quando superano la percentuale di cui al punto a) precedente, le ricostruzioni anche parziali di fabbricati esistenti devono rispettare gli indici di densità fondiaria e devono essere in funzione esclusiva della conduzione di un fondo agricolo di cui deve essere indicato il centro aziendale.

Il rilascio della concessione del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno secondo i contenuti del 7°

comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; l'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Non è richiesto l'atto di cui al comma precedente, salvo quanto previsto al 3° comma dell'art. 10 della legge 28/01/1977 n° 10, per le opere di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 9 della legge 28/01/1977 n° 10, **così come sostituiti e/o modificati dai relativi disposti del DPR. N. 380/2001.**

c) la nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali, ad esclusione delle attrezzature e infrastrutture di cui al punto d) seguente:

- . terreni a colture protette in serre fisse: mc/mq 0,06;
- . terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc/mq 0,05;
- . terreni a colture legnose specializzate: mc/mq 0,03;
- . terreni a seminativo e a prato : mc/mq 0,02;
- . terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc/mq 0,01 in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- . terreni a pascolo e prato-pascolo di azienda silvo-pastorali: mc/mq 0,001 per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono superare nel complesso un volume di 1.500 mc.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanze in concessione.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti:

- distanza minima da confini: mt. 5;
- distanza minima tra fabbricati: mt. 10;
- allineamenti stradali previsti all'art. 22 delle presenti N. di A.;
- piani fuori terra: n. 2;
- altezza massima: mt. 8,50.

d) I fabbricati a servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, per il ricovero delle attrezzature necessarie, tettoie e bassi fabbricati, che non rientrino nelle caratteristiche di cui al succ. art. 30, non sono soggetti all'indice fondiario di cui al punto c) precedente ma dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- distanze dai confini pari alla metà dell'altezza con un minimo di mt. 5;
- confrontanza minima: mt. 10;
- distanze dalle strade secondo i disposti dell'art. 21 delle N. di A.
- il rapporto massimo di copertura di 1/3 calcolato sul lotto o lotti contigui sul quale insistono;
- i locali di ricovero animali (stalle, scuderie, porcili, etc.) e le concimaie devono distare almeno mt. 20 dai locali di abitazione del proprietario; mt. 50 dalle abitazioni altrui; mt. 100 dal confine delle zone residenziali:

distanze minori potranno essere definite, tenendo conto di particolari situazioni, caso per caso, su parere del ~~Medico Provinciale~~ **dell' ASL competente.**

e) In sede di rilascio ~~di concessione~~ **del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo esistente,** per nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni degli edifici di cui al punto d) precedente, l'Amministrazione Comunale dovrà accertare e garantirsi che gli impianti esistenti non risultino nocivo inquinati e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, nonché quelle idonee alla

sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberatura ove risulti necessario.

Nelle zone agricole sono inoltre ammessi:

- a) impianti produttivi e relative attrezzature, connessi con l'esercizio dell'attività agricola;
- b) locali per l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
- c) installazioni destinate ad attività di servizio alla circolazione come:
 - impianti di distribuzione del carburante;
 - attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annessi agli impianti di distribuzione del carburante.

E' ammesso il riutilizzo di edifici rurali abbandonati e non più utilizzati a scopo agricolo per le mutate condizioni economico-ambientali, a fini residenziali o di artigianato, (limitatamente a piccole imprese con non più di tre addetti) e per attività commerciali al dettaglio (comprendenti anche i pubblici esercizi, attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona, art. 37 delle N.T.A. "Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i.").

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio ,di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse solo se al servizio dell'attività agricola, con superficie di vendita compresa nei limiti degli esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.).

Per quanto riguarda le attività di somministrazione di alimenti e bevande il Comune ha approvato i Criteri comunali di cui alla L.R. 29/12/2006 n. 38 ed alle DD.G.R. 8/2/2010 n. 85-13268, 1/3/2010 n. 43-13437, con propria Deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 30/04/2011.

Su tali edifici, individuati sulla cartografia di azionamento del P.R.G., sono consentiti gli interventi di cui alla lettera a), secondo comma, del presente articolo: la concessione è data a titolo oneroso ed in presenza di sufficiente urbanizzazione dell'area interessata.

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI, che sono riportate nel successivo "Art. 35 Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", 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 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle Tav.12 " Planimetria generale-Azzonamento", scala 1.5.000, Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, Tav.13.b, "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

Art. 20 - Zone di salvaguardia ambientale (SA)

Per motivi di ordine paesaggistico - ambientale il P.R.G. individua particolari zone agricole nelle quali le specifiche prescrizioni subiscono delle limitazioni; all'interno di tali zone non potranno essere realizzate nuove costruzioni in concessione.

Le superfici potranno essere utilizzate per la determinazione del volume edificabile realizzabile nelle zone "E", tramite trasferimento di cubatura.

E' ammessa la realizzazione di pubblici servizi secondo le prescrizioni delle Tabelle di zona.

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica *della Variante di adeguamento al PAI*, che sono riportate nel successivo "*Art. 35 Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*", 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 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle *Tav.12 "Planimetria generale-Azzonamento", scala 1.5.000, Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, Tav.13.b, "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.*

Art.20 bis - La pianificazione sovraordinata

Considerato che con D.C.R. 5 ottobre 2001 n. 384-28589 (pubbl. B.U.R. n.43 del 28/10/2004) è entrato in vigore il P.T.P. della Prov. di Asti, si richiama il 1°c. dell'art.8 bis della L.R. n.56/77 s.m.i. che recita " I Piani Territoriali si attuano mediante l'adeguamento del Piani Regolatori generali" che prevede l'adeguamento del PRGC del Comune di Celle Enomondo al citato P.T.P."

Si evidenzia che, ai sensi del 4°c. dell'art.8, L.R. n.56/77 e s.m.i. e del 2°c. dell'allegato A della D.C.R. n. 384- 28589 del 05.10.2004, le disposizioni del PTP immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolante anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articolo 12, 15, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP, così come sono stati integrati o modificati ex officio dalla delibera consiliare di approvazione.

TITOLO V - CONTROLLO DELLE MODIFICAZIONI DEL SUOLO

Art. 21 - Prescrizioni generali

Allineamenti stradali.

Sul territorio comunale devono osservarsi per i nuovi interventi edificativi gli allineamenti stradali indicati nelle tavole di previsione del P.R.G. nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/92, n. 495 e successivo DPR 6/3/2006 n. 153).

~~Fuori del perimetro delle zone residenziali e delle borgate minori, come individuate in cartografia, si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti, — mt. 30 per strade statali provinciali o comunali con larghezza della sede stradale uguale o superiore a mt. 10,5 — mt. 20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza dalla sede inferiore a mt. 10,5 - mt. 5 per le strade private.~~

~~Si intendono richiamate le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 01/04/1968 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.~~

Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni dalle strade statali e provinciali se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 della L.R. 05/12/1977 n° 56.

Art. 22 - Distanze da corsi d'acqua ed opere diverse

Nel territorio comunale si devono rispettare, negli interventi di nuova costruzione, le seguenti distanze minime, anche in assenza di individuazione cartografica:

- mt. 100 da fiumi, torrenti e canali non arginati;
- mt. 200 da pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici;
- mt. 100 dal perimetro di eventuali impianti pubblici di depurazione di acque luride, di bruciatura di rifiuti solidi, di discariche controllate;
- mt. 150 da cimiteri, salvo distanze minori regolarmente approvate ai sensi della legge sanitaria.

Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei stabilite dalle norme C.E.I.

Da tutte le acque pubbliche come definite dal R.D. del 1904 dovrà essere prevista una fascia di inedificabilità pari a 10,00 m. su entrambe le sponde.

Art. 23 - Strade pubbliche

~~In sede di strumento esecutivo devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle nuove strade, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.~~

~~La sezione minima utile della carreggiata delle nuove strade a due sensi di marcia per zone residenziali o destinate ad impianti produttivi di completamento o riordino non deve essere inferiore a mt. 7,50 (compresi mt. 1,00 di marciapiede per parte), riducibili a mt. 5,00 (compresi mt. 0,74 di marciapiede per parte) per strade a unico senso.~~

Le nuove previsioni di viabilità pubblica dovranno rispettare le caratteristiche dimensionali previste dal D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001 e s.m.i.

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni del comma precedente, in sede esecutiva, quando lo stato di fatto imponga salvaguardie di preesistenze ambientali, quando sia possibile realizzare

percorsi pedonali in sede propria e in presenza di difficoltà derivanti da particolari condizioni morfologiche del terreno.

In tutti i casi deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della sede viaria di mt. 5,00 per strade veicolari a due sensi di marcia e di mt. 4,00 per strade ad un sol senso.

Le strade pubbliche e di uso pubblico non interessanti zone residenziali o destinate ad impianti produttivi devono avere una sezione minima di mt. 3.

Art. 24 - Strade private

Per le strade private veicolari valgono le prescrizioni di cui al precedente articolo.

Ove non fosse possibile rispettare tali prescrizioni l'amministrazione comunale determinerà, caso per caso, la dimensione più opportuna, valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza e delle preesistenze insediative nell'area da essa servite.

Le strade private debbono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari dei lotti serviti. Qualora costoro non soddisfino a tali obblighi, il Sindaco, previa diffida - può ai sensi delle leggi vigenti - far eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperando le inerenti spese a carico dei predetti proprietari mediante procedimento di riscossione forzata.

E' vietata in ogni caso la formazione di nuove strade in aree inedificate, tale che ne presuma l'utilizzazione edilizia, se non è inserita in uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 25 - Parcheggi privati

Negli interventi edificativi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area pari a mq. 1 ogni ~~venti~~ **dieci** metri cubi costruiti.

Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale.

Oltre le superfici prescritte nel comma precedente occorre prevedere e disporre:

- a) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 3 letti di alberghi, pensioni e simili;
- b) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 5 posti a sedere, o riferiti al prevedibile numero massimo di fruitori nello stesso momento di cinematografi, teatri, sale per conferenze, mostre, attrezzature sportive ecc.

In sede di Strumento Urbanistico esecutivo le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato il pubblico accesso.

In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, non possono essere computate come spazi pubblici.

Art. 26 - Alberature e verde privato

Nelle aree indicate a verde privato è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, anche isolati, di essenze non industriali, salva autorizzazione del Sindaco.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle zone di completamento e di nuovo impianto, è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a giardino od orto, almeno il 20% dell'area libera del lotto fabbricabile.

Art. 27 - Pubblica incolumità

Il Sindaco può, per pubblico interesse, ordinare lo sgombrò delle macerie degli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte ed inutilizzati per motivi statici.

TITOLO VI - GLOSSARIOArt. 28 - Edificio rurale

Si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri o coloni e di imprenditori agricoli a titolo principale, a condizione che gli stessi vi risiedano da almeno un anno ed esercitino l'attività agricola come primaria o secondaria occupazione.

La definizione ha valore solo in relazione agli specifici riferimenti delle presenti N. di A. e non si sovrappone né sostituisce quella dell'art. 26 della Legge 05/06/1978 n° 457 ai fini dei contributi previsti nella stessa legge.

Art. 29 - Edificio unifamiliare

Si intendono con tale termine quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e non, la presenza di in unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani). Si ritiene invece di non considerare come caratteristica oggettiva discriminante la presenza di più servizi igienici, in quanto è ormai frequente la dislocazione (per edifici a più piani) di un blocco di servizi al piano superiore (piano generalmente destinato a zona giorno). Così pure gli alloggi dotati di doppi servizi non possono per questo non venir considerati unifamiliari. E' però chiaro che l'edificio nella sua "interezza" deve essere tale da venir considerato unifamiliare e non solo nella porzione per cui è stata chiesta la concessione, e perciò dovrà risultare isolato ed indipendente con l'esclusione degli edifici a schiera o dei complessi, anche quando raggruppino volumi edilizi successivamente e singolarmente costruiti.

Art. 30 - Basso fabbricato

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 2,5 dal piano di campagna o marciapiede alla linea di gronda e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio di questa. I bassi fabbricati potranno essere ubicati rispetto ai fabbricati esistenti ed ai confini di proprietà secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile tranne che nelle zone in cui sono esplicitamente vietati. Non potranno essere ammessi bassi fabbricati costituiti in tutto o in parte di elementi metallici. Tale tipologia infatti si intende far rientrare nella classe delle "baracche"; pertanto saranno soggetti al regime delle autorizzazioni, atto che verrà concesso per non più di una anno e quando – per motivate esigenze – se ne rendesse utile la collocazione unicamente per fini operativi (cantieri, ricoveri temporanei di attrezzi, ecc.).

I bassi fabbricati e le tettoie vanno computati nel rapporto di copertura e non costituiscono volumetria ai fini degli indici di zona.

~~I bassi fabbricati potranno essere costruiti a non meno di mt. 4 dal ciglio delle strade di interesse locale e non meno di mt. 6 dal ciglio delle strade di media importanza, fatte salve le facoltà del Sindaco, sentita la C.I.E., di richiedere distanze diverse qualora le conformazioni ambientali e viarie lo richiedano~~

Nelle zone a destinazione agricola devono essere rispettate le fasce di rispetto di cui all'art. 21 delle N. di A.

Art. 31 - Cambiamento di destinazione

Per cambiamento di destinazione si deve intendere l'operazione che tende a modificare unicamente l'uso di uno o più ambienti.

Secondo i disposti dell'art.8 della L.R. n.19/99, per cambiamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente, si intende il passaggio, anche senza opere edilizie, ad una diversa classe d'uso di uno o più ambienti.

E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'articolo 48 della l.r. 56/1977, come modificato dall'articolo 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.

Non è ammissibile che il cambiamento di destinazione trasformi un basso fabbricato in locali di abitazione.

Nel cambiamento di destinazione su edifici esistenti si possono ottenere altezze interne dei locali di abitazione anche inferiori alla norma, ~~Previo parere favorevole dell'Ufficiale Medico~~ *nel rispetto dei disposti del Regolamento edilizio comunale approvato.*

Il cambiamento di destinazione ~~presuppone l'assenza di qualsiasi intervento edilizio~~; quando questo dovesse rendersi necessario, fa ricadere l'operazione nella classe delle autorizzazioni e delle concessioni che inserisce all'intervento edilizio stesso.

La nuova destinazione deve comunque essere ammessa nella zona normativa in cui avviene l'operazione.

Art. 32 - Recinzioni e muri di sostegno

Le recinzioni debbono osservare dal ciglio stradale le distanze prescritte come fascia di rispetto e le distanze prescritte come arretramento, *nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/92, n. 495 e successivo DPR 6/3/2006 n. 153).*

~~Il Sindaco sentita la C.I.E., può ammettere distanze inferiori quando la morfologia del terreno e la preesistenza di manufatti dovessero consigliarlo.~~

Le recinzioni, *i muri di sostegno dovranno rispettare le specifiche disposizioni contenute nel regolamento edilizio approvato ai sensi della L.R. n.19/99* non devono superare in nessun caso l'altezza di due metri e cinquanta dalla quota del piano di campagna e devono essere costituite da una parte a giorno, di caratteristiche e materiali riconosciuti idonei dalla C.I.E. e da uno zoccolo in pietra, in muratura o calcestruzzo, d'altezza non superiore a centimetri settanta. La parete a giorno può essere sostituita da una siepe viva mantenuta a regola d'arte.

~~Possono essere ammesse recinzioni in muro pieno ove ciò sia richiesto dalle caratteristiche dell'ambiente, e da particolari esigenze e solo sul confine tra proprietà private.~~

~~Le recinzioni lungo le strade sono inoltre sottoposte alle seguenti modalità di esecuzione:~~

~~— per i terreni a livello inferiore a quello della strada, la recinzione deve correre a livello della strada stessa, per cui la scarpata o il muro di sostegno devono risultare interni alla proprietà;~~

~~— per i terreni a livello superiore a quello della strada, la recinzione deve correre alla sommità del muro di sostegno; tale muro deve essere eseguito in pietra, in calcestruzzo o in mattoni lavorati a faccia vista e non deve superare l'altezza di metri tre. Quando si dovesse superare tale altezza, il muro di sostegno deve essere formato a gradoni, di larghezza non inferiore a metri due e sistemati con piante ornamentali.~~

~~Identiche disposizioni devono adottarsi per i muri di sostegno situati all'interno delle proprietà.~~

~~Nelle zone densamente edificate il Sindaco, su parere conforme della C.I.E., può comunque prescrivere la recinzione di tutte le aree confinanti con spazi pubblici.~~

~~Art. 33 — Superficie di calpestio~~

~~Mentre la superficie coperta è la risultante dalla proiezione zenitale di tutti gli elementi costituenti corpo del fabbricato, la superficie di calpestio è la somma di tutte le superfici di pavimento dei vani chiusi almeno da due lati.~~

Art. 34 - Classi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

A) Manutenzione ordinaria.

Interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzioni di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazioni e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- riparazioni di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciature degli infissi.

Resta inteso che esula dalla manutenzione ordinaria ciò che comporta un qualsiasi mutamento nelle strutture, nelle destinazioni d'uso e dello stato dei luoghi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 9 lettera c) della legge 28/01/1977 n° 10, non sono soggetti a concessione, tuttavia è fatto obbligo di darne preventiva comunicazione al Comune chiedendo benessere in sede tecnica.

B) Manutenzione straordinaria.

Sono da ritenersi opere di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono quindi consentiti:

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne;
- sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse e vengano eseguiti con gli stessi materiali;
- demolizioni e costruzioni di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- destinazione di locali interni a servizi igienici o impianti tecnologici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni).

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in questo ambito tutto ciò che comporta modifiche della forma e delle posizioni di apertura esterne, posizione e dimensione delle scale e rampe, tipo e pendenza delle coperture.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva possono essere intese come opere di manutenzione straordinaria quelle che si rendono necessarie per adeguare i volumi alle mutate esigenze imprenditoriali, fino ad ottenere anche nuovi volumi rispetto all'esistente purché ciò sia fatto con chiusura di ambienti già dotati di copertura (ad es. erezione di muri perimetrali in capannone esistente, chiusura di androni, di tettoie, ecc.) e venga mantenuta la destinazione produttiva anche nei nuovi locali ottenuti.

Sono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 01/06/1939 n° 1089 e 29/06/1939 n° 1497 e successive modificazioni. dal D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.

C) Restauro filologico.

Le opere di restauro filologico sono quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti. Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Potranno, invece, essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora questi siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

I lavori inclusi nell'intervento di restauro dovranno essere limitati al minimo conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando sensibili alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo costruttivo e alla sequenza dei percorsi interni.

La redazione del progetto di restauro deve essere preceduta da uno studio che prenda in esame l'oggetto dell'intervento nel contesto territoriale o nel tessuto urbano, gli aspetti tipologici, le emergenze e le qualità formali, i sistemi e i caratteri costruttivi, relativamente all'epoca originaria.

D) Restauro conservativo.

Sono interventi di restauro conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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.

Sono perciò ammesse come opere di restauro conservativo quelle volte:

- a ripristinare le parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio;
- ad eliminare le parti edilizie aggiunte al nucleo primitivo contrastanti con l'ambiente, ripristinare il sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio;
- ad assicurare la conservazione:
 - * della veste architettonica esterna con riguardo per gli infissi che vanno eventualmente sostituiti con materiale tradizionale, i materiali di muratura esterna come nel caso di pietra che deve essere lasciata a vista previa stilatura dei giunti in malta di cemento e sabbia, per gli intonaci che debbono essere rifatti con malte e tinte analoghe a quelle originarie;
 - * della struttura portante in quanto fortemente in relazione col carattere tipologico dell'edificio;
 - * dei solai e delle coperture che pure possono essere sostituiti con strutture analoghe alle precedenti;
 - * delle scale interne ogni qual volta queste costituiscano elemento caratterizzante del tipo edilizio;
 - * delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme originali;
- al ripristino ed installazione di:
 - * canne fumarie;
 - * impianti generali (idrico, riscaldamento, ascensore);
 - * servizi interni (bagni, cucine);
 - * impianti tecnologicamente di servizio.

Nella redazione del progetto di restauro conservativo deve essere prestata la massima cura nell'analisi tipologica della preesistenza che dovrà essere documentata da elaborati grafici e

fotografici di rilievo estesi all'intero fabbricato, al complesso edilizio o nel caso di edifici a schiera almeno alle proprietà direttamente confinanti. Sugli elaborati di rilievo, le cui caratteristiche sono definite dal R.I.E. dovranno essere scrupolosamente indicate le destinazioni di uso originarie e quelle in atto di ciascun singolo locale.

E) Risanamento conservativo.

Analogo al restauro conservativo per l'intento con cui l'intervento viene eseguito, il risanamento conservativo consente però opere che pur non alterando la conformazione tipologica tradizionale dell'edificio in oggetto, possono mutare alcuni elementi volumetrici e strutturali.

E' perciò possibile in taluni casi:

- rinnovare e collocare a quote differenti dalle originali i solai e i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali;
- aprire passaggi o finestre per migliorare la distribuzione o i collegamenti tra spazi interni ed esterni;
- adottare nuovi materiali o soluzioni tecniche per aumentare la coibentazione e la resistenza ai fattori climatici;
- riordinare od installare impianti generali o tecnologici anche se ciò comporta la presenza di nuovi volumi tecnici.

Pur nella possibilità di queste soluzioni l'intervento deve pur sempre rispettare il concetto di risanamento, che non va confuso con la ristrutturazione.

Ciò sta a significare che l'immobile sottoposto a risanamento conservativo deve risultare, dopo l'intervento, recuperato ma con il mantenimento sostanziale e formale della primitiva tipologia dell'edilizia.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'ultimo comma del punto d) precedente

F) Ristrutturazione edilizia.

Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia quelli 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.

Sono quindi consentite le opere di :

- consolidamento, risanamento o sostituzione di strutture verticali esterne o interne;
- consolidamento, risanamento, sostituzione di strutture orizzontali (senza l'obbligo di mantenere le stesse quote delle strutture precedenti);
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- diradamento di volumi eccessivamente addensati;
- sostituzione di parti esistenti e costruzione di elementi nuovi, chiusura di volumi aperti (quali loggiati, fienili) quando non costituiscono basso fabbricato.

F.1) 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.

F.2) Ristrutturazione edilizia 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.

G) Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi che ricadono nella casistica della ristrutturazione urbanistica sono quelli che conducono ad un organismo anche completamente diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione in tutto o in parte degli elementi costitutivi dell'edificio e del complesso edilizio, il ridisegno dei confini di particelle catastali su cui insiste il fabbricato, in previsione di un diverso sistema degli accessi alla proprietà.

Sono pertanto consentite tutte le opere già indicate per la ristrutturazione edilizia con l'aggiunta della possibilità della demolizione con ricostruzione.

Art. 35 Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

2.a) Aree in classe II

Classe II: porzioni di territorio, suddivise nelle sottoclassi IIa), IIb) nelle quali si rimanda al 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 esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Relazione geologica obbligatoria per tutti gli interventi di nuova edificazione ed ampliamenti rilevanti.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionare la propensione all'edificabilità.

Classe IIa)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

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

Classe IIb)

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

- 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 (solo seminterrati al massimo 1 m dal p.c.) nei settori indicati in cartografia come potenzialmente inondabili da parte di acque a bassa energia;
- rispetto del D.M.11/03/1988.

2.b) Aree in classe III

Classe III

Interventi ammessi

- interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua (fossi) e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area;
- le piste a servizio dell'attività agricola;
- 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 edilizia), 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 ed inondabili). 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.11/03/88. 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 destinazioni d'uso che implicino un aumento del rischio; in caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso 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 tutti gli interventi di cui sopra dovrà essere presentata relazione geologica, idraulica (in caso di aree a rischio idraulico) 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 dissettiva : 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 L. 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 insediativo;
- 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 sotteranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a 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 sopracitati 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 singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, 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. 11/03/88.

Classe IIIa2 (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 L. 5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e 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);
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelle 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 dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato 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 sopracitati interventi al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, 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.11/03/88.

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

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

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art.31 della L.5 agosto 1978, n.457;

3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumento di volume o superficie, 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 gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei 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 ricostruzione 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 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;
10. l'esercizio delle operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (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 dall'autorizzazione originaria per le discariche fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato 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.

I sopracitati 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 IIIa4 Aree a rischio idraulico intensità del processo Eba (elevato)

Oltre agli interventi relativi alla classe IIIa3 sono consentiti:

1. gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457 senza aumenti di superficie e volume;
2. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento-funzionale;
3. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
4. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'essa risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale provinciale; e relativi interventi di completamento sono subordinati ad uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis

I sopracitati interventi non dovranno creare ostacolo al deflusso delle acque o sottrarre area utile alle acque in caso di esondazione per cui, la loro fattibilità (relativamente ai punti 1-2-3-4) dovrà essere verificata mediante relazione geologica ed idraulica e rispetto del D.M. 11/03/88.

Classe IIIb2 (pericolosità media-moderata)

In assenza degli 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 costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità (solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree)

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

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

Andranno pertanto eseguiti di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Classe IIIb4 (pericolosità Eea)

Anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico (pericolosità Eea). In assenza degli interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo d'esempio, interventi di manutenzione e vigono, relativamente ai fabbricati esistenti le norme della classe IIIa3.

Fascia di rispetto di 10 m

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di 10 m dal T.Borbore e dal Rio Cravina di 10 m di inedificabilità assoluta ai sensi del R.D. 1904 al quale si rimanda, in quanto iscritti nell'elenco delle acque pubbliche.

Relativamente ai fabbricati esistenti (case sparse – centro abitato) sono ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione di tipo A) e B);
- e) modesti ampliamenti e piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni e degli insediamenti produttivi esistenti, nonché alla realizzazione di pertinenze agricole;
- f) sopraelevazioni con aumento di volume, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra (l'aumento di volume può risultare anche di poco superiore alla superficie allagabile purchè, al piano terra vengano realizzati piloti e non muri di tamponamento continui);
- g) cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio (andranno condotte indagini puntuali che dettaglino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e verifichino l'avvenuta minimizzazione del rischio).

La fattibilità degli interventi di cui ai punti c), d), e), f), g) al fine della tutela della pubblica e privata incolumità è condizionata (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e studi idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

E' da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento ed il riscaldamento.

Art. 36 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 (F_s maggiore o uguale di 1,3), in caso contrario dovranno essere previste opere di sostegno dotate a tergo di corrette opere 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 situ ed in laboratorio
- progetto di regimazione e smaltimento 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 o 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 geoidrologica (corsi d'acqua temporanei, stagionali e perenni) andranno rispettati e mantenuti "sgomberi", 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.

Il comune interessato dovrà tenere in adeguata considerazione l'esistenza delle aree III, IIIa, IIIb, nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della Normativa Vigente.

ART. 37 – Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i.

Con Deliberazione del Consiglio comunale n.3 del 31/03/2009 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.

La presente Variante al vigente P.R.G.C., ai sensi della L.R. n.28/99 e s.m.i. definisce ulteriormente la vocazione commerciale del territorio comunale prevedendo per le singole aree urbanistiche le possibilità di insediamento delle attività commerciali al dettaglio e le relative norme per la realizzazione delle aree a parcheggio, al fine di garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE "A1"

Tale perimetrazione comprende il vecchio nucleo storico, perimetrato ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i. e una porzione della limitrofa Area ZS4 "Zona compromessa satura", all'interno dell' Addensamento sono localizzate le attività commerciali esistenti, il Municipio, l'ufficio postale ed altri servizi minori di interesse pubblico.

I limiti cartografici delle perimetrazioni commerciali sono riportati sull'Elaborato "Perimetrazione zone di insediamento commerciale al dettaglio", allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. n.3 del 31/03/2009 di approvazione dei criteri commerciali comunali e riproposta all'interno della Relazione Illustrativa della presente variante ai sensi della L.R. n.1/07, nella Tav. n. 13.a "Concentrico – azzonamento", in scala 1.2.000.

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 destinazione d'uso (commerciale al dettaglio).

e) 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.

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.

Ai sensi della L.R. 29 dicembre 2006 n. 38 " Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande", il Comune ha adottato inoltre i criteri per l'insediamento nel rispetto dei requisiti regionali di cui alle DGR 8/2/2010 n. 85-13268, DGR 1/3/2010 n. 43-13437; sentito il parere delle organizzazioni delle imprese del settore, dei consumatori e delle categorie dei lavoratori più rappresentative a livello provinciale.

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:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e 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 , III e IV 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, ove previsto dalle N.T.A., 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, dovranno essere previste misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive (per l'intero edificio e per le relative aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime) attraverso la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone (anche di alto fusto), in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.

ART.38 Aree per usi civici

Le aree per usi civici sono individuate graficamente sulle Tav.12“ Planimetria generale-Azzonamento”, scala 1:5.000, Tav.13.a “Concentrico - Azzonamento”, scala 1:2.000, Tav.13.b, “Aree produttive - Azzonamento”, scala 1:2.000; esse costituiscono un “istituto” di origine remotissima destinati al sostentamento delle popolazioni e delle comunità locali.

L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16/6/1927 n.1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26/2/1928 n.332.

I Comuni non possono, senza l'autorizzazione della Regione, alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre ad uso civico.

Gli atti di compravendita o di permuta, provvedimenti inerenti l'uso di detti terreni rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione, sono inficiati da nullità assoluta.

L'eventuale destinazione urbanistica prevista dagli Strumenti urbanistici di pianificazione, non può operare finchè non sia stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso.

In base all'art.78 del DPR 24/7/1977 n.616 sono attribuite ai Comuni, le funzioni di vigilanza sull'Amministrazione dei beni di uso civico e di demanio armentizio.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L.R. n.9 del 23/04/2007, sezione XII “ Disposizioni in materia di usi civici”, art.60 “Delega ai Comuni in materia di usi civici”.

Tali aree sono inoltre state vincolate dalla Legge 431/85, poi recepita dal D. lgs 29/10/99 n.490, e dal successivo D. Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i.

Tabelle di zona

COMUNE DI CELLE ENOMONDO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZScs
DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale _____ 7535
Superficie fondiaria _____ 2170
Superficie fondiaria libera _____ -
Superficie a servizi _____ 4245
Superficie viabilità e altro _____ 1140

Volume residenziale esistente (a) _____ 1980
Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ -
Volume resid.max. di zona (a + b) _____ 1980

Abitanti esistenti effettivi _____ 12
Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ -
Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 22

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ Art.N.di A. _____ 16
Altezza teor.max _____ Art.N.di A. 16-3°c/9e)
Rapporto copertura 80% Art.N.di A. _____ 9c)
Distanze:
Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2°c.
Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2°c.
Da strade _____ Art.N.di A. 16-2°c.

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq _____ -

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		99	2527	
Attr. di interesse comune		44	1598	1265
Parco, gioco, sport		198		
Parcheggi pubblici		55	120	120
		396	4245	1385

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 5° comma e N. di A.
- I mutamenti di destinazione d'uso comportanti la formazione di nuove unità abitative sono soggetti a Piano Urbanistico Esecutivo.
- Non è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione se non previsto con Piano Particolareggiato di ristrutturazione Urbanistica, per una volumetria residenziale pari a quella esistente.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS1
DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale _____ 7657
Superficie fondiaria _____ 6955
Superficie fondiaria libera _____ -
Superficie a servizi _____ -
Superficie viabilità e altro _____ 720

Volume residenziale esistente (a) 5100
Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ -
Volume resid.max. di zona (a + b) 5100

Abitanti esistenti effettivi _____ 16
Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ -
Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 56

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
Altezza teor.max M.7 Art.N.di A. 9e)
Rapporto copertura 30% Art.N.di A. 9c)
Distanze:
Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Da strade _____ Art.N.di A. 16-2° c.

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,75

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		252		
Attr. di interesse comune		112		
Parco, gioco, sport		504		
Parcheggi pubblici		140		
		1008		

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav. 13 “Azzonamento”²², Tav.13.a “Concentrico-Azzonamento”, scala 1:2.000 per i quali si applica il comma 11° dell’art. 16, è ammesso l’intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell’indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS2
DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale _____ 15355
Superficie fondiaria _____ 13595
Superficie fondiaria libera _____ -
Superficie a servizi _____ -
Superficie viabilità e altro _____ 1760

Volume residenziale esistente (a) 7330
Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ -
Volume resid.max. di zona (a + b) 7330

Abitanti esistenti effettivi _____ 42
Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ -
Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 81

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
Altezza teor.max _____ Art.N.di A. 16-4°c/9e)
Rapporto copertura 30% Art.N.di A. 9c)
Distanze:
Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Da strade _____ Art.N.di A. 16-2° c.

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,55

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		364,5		
Attr. di interesse comune		162		
Parco, gioco, sport		729		
Parcheggi pubblici		202,5		
		1458		

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella ~~Tav. 13~~ "Azzonamento", Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento" scala 1:2.000., per i quali si applica il comma 11° dell'art. 16, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

Per gli interventi di interesse architettonico e ambientale individuati sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo con gli obiettivi di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS3
DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale _____ 21050
Superficie fondiaria _____ 15970
Superficie fondiaria libera _____ -
Superficie a servizi _____ 3120
Superficie viabilità e altro _____ 1960

Volume residenziale esistente (a) 12585
Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ -
Volume resid.max. di zona (a + b) 12585

Abitanti esistenti effettivi _____ 52
Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ -
Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 139

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
Altezza teor.max _____ Art.N.di A. 16-4°c/9e)
Rapporto copertura 40% Art.N.di A. _____ 9c)
Distanze:
Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Da strade _____ Art.N.di A. 16-2° c.

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,80

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		625,5		
Attr. di interesse comune		278		
Parco, gioco, sport		1251	2700	2700
Parcheggi pubblici		347,5	420	-
		2502	3120	2700

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav. 13 “Azzonamento”²², Tav. 13.a “Concentrico-Azzonamento”, scala 1:2.000 per i quali si applica il comma 11° dell’art. 16, è ammesso l’intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell’indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS4
DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale _____ 18800
Superficie fondiaria _____ 13870
Superficie fondiaria libera _____ -
Superficie a servizi _____ 1010
Superficie viabilità e altro _____ 3920

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
Piani f.t. n° 5 (Ambito T.U. nel
rispetto dell'altezza massima esistente)

Volume residenziale esistente (a) 12595
Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ -
Volume resid.max. di zona (a + b) 12595
Volume da recupero ex cantina 3800

Altezza teor.max _____ Art.N.di A. 16-4°c/9e)
Rapporto copertura 30% Art.N.di A. _____ 9c)

Distanze:
Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Da strade _____ Art.N.di A. 16-2° c.

Abitanti esistenti effettivi _____ 60
Abitanti aggiuntivi (b/90) 42-29 (area T.U.)
Abitanti teorici (a/90+b/90) 139-181 168
Prescrizioni di zona

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,90

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione	625,5 <u>756</u>	180	180	
Attr. di interesse comune	278-905 <u>336</u>	620	620	
Parco, gioco, sport	1251 <u>1448</u> <u>1512</u>			
Parcheggi pubblici	347,5-905 <u>420</u>	210	210	
	<u>250</u> <u>3.258</u> <u>3.024</u>	1010	1010	

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav. 13 "Azzonamento", Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000, per i quali si applica il comma 11° dell'art. 16, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

All'interno di tale area, la Variante LR. N.1/07, individua un "Ambito di trasformazione urbana T.U., le cui norme attuative sono definite nell'art. 16 "Zone residenziali compromesse sature (ZS e ZScs)

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS5
DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale _____ 33090
Superficie fondiaria _____ 30240
Superficie fondiaria libera _____ -
Superficie a servizi _____ -
Superficie viabilità e altro _____ 2850

Volume residenziale esistente (a) 29075
Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ -
Volume resid.max. di zona (a + b) 29075

Abitanti esistenti effettivi _____ 144
Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ -
Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 323

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
Altezza teor.max _____ Art.N.di A. 16-4°c/9e)
Rapporto copertura 30% Art.N.di A. _____ 9c)
Distanze:
Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2° c.
Da strade _____ Art.N.di A. 16-2° c.

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,95

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		1453,5		
Attr. di interesse comune		646		
Parco, gioco, sport		2907		
Parcheggi pubblici		807,5		
		5814		

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav. 13 “Azzonamento”, Tav.13.a “Concentrico-Azzonamento”, scala 1:2.000, per i quali si applica il comma 11° dell’art. 16, è ammesso l’intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell’indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

Per gli interventi di interesse architettonico e ambientale individuati sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo con gli obiettivi di cui all’art. 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS6
 DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale 8815
 Superficie fondiaria 7885
 Superficie fondiaria libera -
 Superficie a servizi -
 Superficie viabilità e altro 930

Volume residenziale esistente (a) 3550
 Volume edificabile aggiuntivo (b) -
 Volume resid.max. di zona (a + b) 3550

Abitanti esistenti effettivi 15
 Abitanti aggiuntivi (b/90) -
 Abitanti teorici (a/90+b/90) 39

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° 2 Art.N.di A. 16
 Altezza teor.max - Art.N.di A. 16-4°c/9e)
 Rapporto copertura 30% Art.N.di A. 9c)
 Distanze:
 Tra fabbricati - Art.N.di A. 16-2° c.
 Dai confini - Art.N.di A. 16-2° c.
 Da strade - Art.N.di A. 16-2° c.

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,50

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		175,5		
Attr. di interesse comune		78		
Parco, gioco, sport		351		
Parcheggi pubblici		97,5		
		702		

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav. 13 "Azzonamento", Tav.13.a "Concentrico-Azzonamento", scala 1:2.000. per i quali si applica il comma 11° dell'art. 16, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS7
 DESTINAZIONE
Residenziale
 (Boschetto)

Superficie territoriale _____ 7815
 Superficie fondiaria _____ 7515
 Superficie fondiaria libera _____ -
 Superficie a servizi _____ -
 Superficie viabilità e altro _____ 300

Volume residenziale esistente (a) 3650
 Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ -
 Volume resid.max. di zona (a + b) 3650

Abitanti esistenti effettivi _____ 19
 Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ -
 Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 40

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
 Altezza teor.max _____ Art.N.di A. 16-4°c/9e)
 Rapporto copertura 30% Art.N.di A. _____ 9c)
 Distanze:
 Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2° c.
 Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2° c.
 Da strade _____ Art.N.di A. 16-2° c.

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,50

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		180		
Attr. di interesse comune		80		
Parco, gioco, sport		360		
Parcheggi pubblici		100		
		720		

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav. 13 “Azzonamento”, Tav.13.a “Concentrico-Azzonamento”, scala 1:2.000 per i quali si applica il comma 11° dell’art. 16, è ammesso l’intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell’indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZS8
 DESTINAZIONE
Residenziale
 (Merlazza)

Superficie territoriale _____ 26710
 Superficie fondiaria _____ 23610
 Superficie fondiaria libera _____ -
 Superficie a servizi _____ 900
 Superficie viabilità e altro _____ 2200

Volume residenziale esistente (a) 10750
 Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ -
 Volume resid.max. di zona (a + b) 10750

Abitanti esistenti effettivi _____ 91
 Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ -
 Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 119

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
 Altezza teor.max _____ Art.N.di A. 16-4°c/9e)
 Rapporto copertura 30% Art.N.di A. _____ 9c)
 Distanze:
 Tra fabbricati _____ Art.N.di A. 16-2° c.
 Dai confini _____ Art.N.di A. 16-2° c.
 Da strade _____ Art.N.di A. 16-2° c.

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,50

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		535,5		
Attr. di interesse comune		238	170	170
Parco, gioco, sport		1071	480	480
Parcheggi pubblici		297,5	250	
		2142	900	650

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 16, 9° e 10° comma, delle N. di A.

Fatta eccezione per gli edifici individuati nella Tav. 13 “Azzonamento”, Tav.13.a “Concentrico-Azzonamento”, scala 1:2.000. per i quali si applica il comma 11° dell’art. 16, è ammesso l’intervento di demolizione e ricostruzione, previo piano urbanistico esecutivo, nel rispetto dell’indice fondiario previsto e delle prescrizioni di zona. Le aree destinate a verde privato non sono computabili nel calcolo della volumetria.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZC1
 DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale _____ 9519
 Superficie fondiaria _____ 8899
 Superficie fondiaria libera _____ 2480
 Superficie a servizi _____ -
 Superficie viabilità e altro _____ 620

Volume residenziale esistente (a) 4560
 Volume edificabile aggiuntivo (b) 1984
 Volume resid.max. di zona (a + b) 6544

Abitanti esistenti effettivi _____ 12
 Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ 22
 Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 72

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
 Altezza teor.max m.7 Art.N.di A. _____ 9e)
 Rapporto copertura 30% Art.N.di A. _____ 9c)
 Distanze:
 Tra fabbricati _____ Art.N.di A. _____ 17
 Dai confini m.5 Art.N.di A. _____ 17
 Da strade m.6 Art.N.di A. _____ 17

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,80

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		324		
Attr. di interesse comune		144		
Parco, gioco, sport		648		
Parcheggi pubblici		180		
		1296		

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 17 delle N. di A.
- con intervento diretto è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto di tutti i parametri e prescrizioni di zona.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZC2
 DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale _____ 1950
 Superficie fondiaria _____ 1780
 Superficie fondiaria libera _____ 850
 Superficie a servizi _____ -
 Superficie viabilità e altro _____ 170

Volume residenziale esistente (a) _____ 700
 Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ 680
 Volume resid.max. di zona (a + b) _____ 1380

Abitanti esistenti effettivi _____ 4
 Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ 7
 Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 15

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
 Altezza teor.max _____ m.7 Art.N.di A. _____ 9e)
 Rapporto copertura _____ 30% Art.N.di A. _____ 9c)
 Distanze:
 Tra fabbricati _____ Art.N.di A. _____ 17
 Dai confini _____ m.5 Art.N.di A. _____ 17
 Da strade _____ m.6 Art.N.di A. _____ 17

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,80

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		67,5		
Attr. di interesse comune		30		
Parco, gioco, sport		135		
Parcheggi pubblici		37,5		
		270		

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 17 delle N. di A.
- con intervento diretto è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto di tutti i parametri e prescrizioni di zona.
- l'area è soggetta a vincolo idrogeologico: gli interventi sono condizionati al rilascio della prescritta autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale Provinciale; valgono i disposti degli art. 30 e 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZN2
 DESTINAZIONE
Residenziale

Superficie territoriale _____ 19050
 Superficie fondiaria _____ 17045
 Superficie fondiaria libera _____ 17045
 Superficie a servizi _____ 840
 Superficie viabilità e altro _____ 1105

Volume residenziale esistente (a) _____ -
 Volume edificabile aggiuntivo (b) 8522
 Volume resid.max. di zona (a + b) 8522

Abitanti esistenti effettivi _____ -
 Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ 94
 Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 94

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
 Altezza teor.max _____ m.7 Art.N.di A. _____ 9e)
 Rapporto copertura 30% Art.N.di A. _____ 9c)

Distanze:

Tra fabbricati _____ Art.N.di A. _____ 17
 Dai confini _____ m.5 Art.N.di A. _____ 17
 Da strade _____ m.6* Art.N.di A. _____ 17
 *m.10 dalla strada provinciale

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,50

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		423		
Attr. di interesse comune		88		
Parco, gioco, sport		846		
Parcheggi pubblici		235	840	
		1692	840	

NORME PARTICOLARI

Interventi ammessi: art. 17 delle N. di A.

- La nuova edificazione è soggetta a Piano Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e succ. modif. e ai sensi dell'art. 17 delle N. di A.

- Il Piano urbanistico esecutivo dovrà rispettare le specifiche prescrizioni di zona e le indicate quantità di aree per servizi previste che potranno trovare una dislocazione anche diversa da quelle cartograficamente indicate; dovrà essere prevista l'intera viabilità anche se esterna al perimetro di zona, essendo esclusa l'apertura di nuovi accessi carrai sulla strada provinciale Celle E. – Antignano.

- La viabilità potrà subire modifiche, evitando comunque innesti diretti sulla strada per Antignano.

- Valgono le indicazioni di cui alla "Relazione Geomorfologica".

- Si richiamano i disposti dell'art. 14 delle N. di A. e degli art. 30-31 della L.R. 56/77 e s.m.i.; gli interventi sono condizionati al rilascio della prescritta autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale Provinciale.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA ZN3
 DESTINAZIONE
Residenziale
 (Merlazza)

Superficie territoriale _____ 4090
 Superficie fondiaria _____ 3600
 Superficie fondiaria libera _____ 3600
 Superficie a servizi _____ 490
 Superficie viabilità e altro _____ -

Volume residenziale esistente (a) _____ -
 Volume edificabile aggiuntivo (b) _____ 1800
 Volume resid.max. di zona (a + b) _____ 1800

Abitanti esistenti effettivi _____ -
 Abitanti aggiuntivi (b/90) _____ 20
 Abitanti teorici (a/90+b/90) _____ 20

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____ 2 Art.N.di A. _____
 Altezza teor.max _____ m.7 Art.N.di A. _____ 9e)
 Rapporto copertura _____ 30% Art.N.di A. _____ 9c)
 Distanze:
 Tra fabbricati _____ Art.N.di A. _____ 17
 Dai confini _____ m. 5 Art.N.di A. _____ 17
 Da strade _____ m. 10 Art.N.di A. _____ 17

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq 0,50

AREE PER SERVIZI:	(mq)	Fabbisogno	Previsti in zona	Esistenti
Istruzione		90		
Attr. di interesse comune		40		
Parco, gioco, sport		180		
Parcheggi pubblici		50	490	
		360	490	

NORME PARTICOLARI

- Interventi ammessi: art. 17 delle N. di A.
- E' ammesso l'intervento di nuovo impianto a concessione singola previa verifica documentata sulla funzionalità delle urbanizzazioni esistenti di cui all'art. 17, 4° comma, delle N. di A. e la dismissione delle aree per servizi di competenza.
- Valgono le raccomandazioni di cui alla "Relazione Geomorfologica".

SCHEDE NORMATIVA**ART. 18 N.T.A.****DENOMINAZIONE AREA :**

Area produttiva P.N.1

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

CARATTERISTICHE DELL'AREA :

Area produttiva di nuovo impianto, caratterizzata da lotti liberi da edificare e da un basso o nullo grado di infrastrutturazione.

La zona P.N.1 è classificata dagli Elaborati geologici della presente Variante quasi totalmente in classe di edificabilità IIb, "Aree di pianura, aree caratterizzate da ristagni d'acqua, aree limitrofe a linee di drenaggio minore, aree che presentano problemi di regimazione delle acque; un modestissimo ambito marginale è invece compreso all'interno delle Aree di Classe III.

OBIETTIVI DEL P.R.G.C.

Realizzazione di nuovi e coordinati insediamenti produttivi, attraverso la definizione di comparti di intervento, delle infrastrutture di servizio e di viabilità pubblica o di uso pubblico.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE :

Industriale

Artigianale

~~Commerciale (con esclusione della grande distribuzione e del commercio di prodotti alimentari)~~*Commerciale al dettaglio (art.37 Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i.)*

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio ,di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, sono ammesse nel limite degli esercizi di vicinato (con superficie di vendita non maggiore di 150 mq.)

Commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande (con superficie di somministrazione non maggiore di 150 mq.)

Direzionale (strutture destinate a centri di ricerca, elaborazione dati, ecc.)

Residenziale (al servizio dell'attività)

INTERVENTI AMMESSI :

-Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto e successivi interventi di ampliamento, completamento e sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

PARAMETRI URBANISTICI COMPLESSIVI AREA P.N.1:

Superficie territoriale	mq.	37.060
Superficie fondiaria	mq.	27.369
Superficie coperta ammessa	mq.	15.313
Aree per attrezzature pubbliche previste	mq.	7.565
Aree per attrezzature pubbliche richieste (Art. 21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.	mq.	7.412
Aree per viabilità pubblica o di uso pubblico di nuova previsione	mq.	2.126

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO EDILIZIO (I)

Superficie territoriale	mq.	12.800
Superficie fondiaria	mq.	9.265
Superficie coperta ammessa	mq.	5.465
Aree per attrezzature pubbliche richieste (Art. 21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.	mq.	2.560
Aree per attrezzature pubbliche previste oggetto di cessione	mq.	900
Aree per attrezzature pubbliche previste		

da assoggettare ad uso pubblico	mq.	1.665
Aree per ampliamento S.P. 13	mq.	210
Aree per viabilità di collegamento da assoggettare all'uso pubblico	mq.	760

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO EDILIZIO (II)

Superficie territoriale	mq.	6.900
Superficie fondiaria	mq.	5.980
Superficie coperta ammessa	mq.	2.990
Aree per attrezzature pubbliche richieste (Art. 21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.	mq.	1.380
Aree per attrezzature pubbliche previste oggetto di cessione	mq.	520
Aree per ampliamento S.P. 13	mq.	80
Aree per viabilità di collegamento da assoggettare all'uso pubblico	mq.	320

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO EDILIZIO (III)

Superficie territoriale	mq.	6.370
Superficie fondiaria	mq.	5.451
Superficie coperta ammessa	mq.	2.726
Aree per attrezzature pubbliche richieste (Art. 21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.	mq.	1.309
Aree per attrezzature pubbliche previste oggetto di cessione	mq.	533
Aree per ampliamento S.P. 13	mq.	50
Aree per viabilità di collegamento da assoggettare all'uso pubblico	mq.	336

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO EDILIZIO (IV)

Superficie territoriale	mq.	10.990
Superficie fondiaria	mq.	6.673
Superficie coperta ammessa	mq.	4.132
Aree per attrezzature pubbliche richieste (Art. 21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.	mq.	2.198
Aree per attrezzature pubbliche previste oggetto di cessione	mq.	2.356
Aree per attrezzature pubbliche previste da assoggettare ad uso pubblico	mq.	1.591
Aree per viabilità di collegamento da assoggettare all'uso pubblico	mq.	370

PARAMETRI EDILIZI :

Rapporto di copertura ammesso nei comparti (I) e (IV)	50% della superficie fondiaria
Rapporto di copertura fondiario ammesso nei comparti (II) e (III)	50% della superficie fondiaria
Rapporto di verde privato richiesto	10%
Distanza dai confini di proprietà privata	5,00 m. nel rispetto del ribaltamento della altezza del fabbricato
Distanza dai confini di proprietà pubblica	10,00 m.
Distanza dagli edifici	10,00 m. o in aderenza (previo assenso del vicino)
Distanza dalla viabilità interna ad uso pubblico	7,00 m.

Altezza massima degli edifici

7,50 m. l'altezza è computata dal piano di campagna sistemato, al filo di imposta della struttura di copertura; fanno eccezione le strutture speciali quali silos, ciminiere ecc. comprensiva di eventuali strutture speciali quali silos, ciminiere ecc.

MODALITA' ATTUATIVE :

-~~Concessione edilizia~~ Permesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo al contempo vigente (nel caso di dismissioni -assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi pubblici o per viabilità pubblica, nel rispetto delle previsioni cartografiche degli elaborati della Variante al P.R.G.C.).

-P.E.C. (nel caso che gli interventi prevedano frazionamenti dei comparti edilizi previsti o modifiche della localizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici o della viabilità interna di uso pubblico con relativo accesso alla S.P.).

-P.E.C. (nel caso di cessazione dell'attività produttiva esistente e successivo nuovo insediamento o rilocalizzazione di impianti con diversa destinazione produttiva).

Successivamente alla prima attivazione urbanistica dei comparti - ~~Concessione edilizia~~ Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente

-~~Autorizzazione edilizia~~

-D.I.A. (art.4 L.4/12/93 n.493 e art.2 c.60 L.23/12/96 n.662, art.11 D.L. 25/3/97 n.67, art.10 D.L. 31/12/96 n.669, L. 28/2/93 n.30).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

a) Il P.R.G.C. individua cartograficamente, all'interno dell'area P.N.1, quattro comparti di intervento (unità minime di intervento), aree per ampliamento della viabilità provinciale esistente, aree per la viabilità interna di collegamento; all'interno di ogni comparto sono individuate aree per servizi ed attrezzature pubbliche, nella seguente percentuale:

. Comparto (I)	20%	della Sup. territoriale del Comparto
. Comparto (II)	7,5%	della Sup. territoriale del Comparto
. Comparto (III)	8,0%	della Sup. territoriale del Comparto
. Comparto (IV)	35%	della Sup. territoriale del Comparto

Tali aree globalmente assolvono lo standard di cui all'art.21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.

b) Gli interventi di carattere produttivo dovranno quindi prevedere, con apposita convenzione la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle seguenti aree per viabilità e servizi pubblici o loro monetizzazione :

b1) Comparto (I)

.cessione gratuita aree per ampliamento strada provinciale cartograficamente definite dal P.R.G.C., all'interno del comparto di intervento;

.assoggettamento all'uso pubblico delle aree per viabilità interna di collegamento, ed accesso alla S.P.13, cartograficamente definite dal P.R.G.C., all'interno del comparto di intervento;

. cessione gratuita delle aree comprese tra la strada provinciale e la viabilità interna di collegamento,

. assoggettamento all'uso pubblico delle restanti aree per il soddisfacimento dello standard pari al 20% della superficie territoriale del comparto di intervento

b2) Comparto (II)

.cessione gratuita aree per ampliamento strada provinciale cartograficamente definite dal P.R.G.C., all'interno del comparto di intervento;

.assoggettamento all'uso pubblico delle aree per viabilità interna di collegamento, cartograficamente definite dal P.R.G.C., all'interno del comparto di intervento;

. cessione gratuita delle aree comprese tra la strada provinciale e la viabilità interna di collegamento,

. monetizzazione delle restanti aree per il soddisfacimento dello standard pari al 20% della superficie territoriale del comparto di intervento (ai sensi delle relative deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà risultare minore del costo di esproprio previsto)

b3) Comparto (III)

.cessione gratuita aree per ampliamento strada provinciale cartograficamente definite dal P.R.G.C., all'interno del comparto di intervento;

.assoggettamento all'uso pubblico delle aree per viabilità interna di collegamento, cartograficamente definite dal P.R.G.C., all'interno del comparto di intervento;

. cessione gratuita delle aree comprese tra la strada provinciale e la viabilità interna di collegamento,
 . monetizzazione delle restanti aree per il soddisfacimento dello standard pari al 20% della superficie territoriale del comparto di intervento (ai sensi delle relative deliberazioni comunali, l'importo di tale monetizzazione non potrà risultare minore del costo di esproprio previsto)

b4) Comparto (IV)

.assoggettamento all'uso pubblico delle aree per viabilità interna di collegamento, cartograficamente definite dal P.R.G.C., all'interno del comparto di intervento;

. cessione gratuita delle aree comprese tra la strada provinciale e la viabilità interna di collegamento,
 . assoggettamento all'uso pubblico delle restanti aree per il soddisfacimento dello standard pari al 20% della superficie territoriale del comparto di intervento

. cessione previa corresponsione del valore delle aree, ai sensi delle relative deliberazioni comunali, delle restanti aree per servizi ed attrezzature pubbliche cartograficamente individuate all'interno del comparto di intervento.

d)-Gli interventi che prevedono frazionamenti dei comparti edilizi o che prevedono modifiche della localizzazione delle aree per servizi pubblici, o della viabilità interna di uso pubblico e l'accesso alla strada provinciale sono subordinate alla redazione di un P.E.C., le nuove indicazioni progettuali dovranno risultare conformi alle prescrizioni del "Nuovo Codice della strada D.L. 285 del 30/4/1992 e s.m.i.): del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/92, n. 495 e successivo DPR 6/3/2006 n. 153).

e)-Gli interventi di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere idonee aree, per attrezzature e servizi pubblici, nella misura di 1 mq./ 1 mq. di superficie lorda di pavimento prevista ai sensi dell'art.21 punto 3), L.R. n.56/77 e s.m.i. (le eventuali ulteriori aree a compensazione dello standard, dovranno essere individuate all'interno del lotto fondiario e saranno assoggettate all'uso pubblico), inoltre sono previste le cessioni-assoggettamento all'uso pubblico delle aree per viabilità, come definite ai punti b1), b2), b3), b4).

~~Gli interventi di carattere commerciale sono comunque subordinati ai disposti della L.R. 28/99 e della Delibera C.R. n.563—13414 del 29.10.1999.~~

f)-Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere aree a parcheggio privato, secondo i disposti della L.122/89, nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

g)-Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare, con superficie utile abitativa non maggiore di 100 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode della attività produttiva) limitatamente alle attività produttive da realizzare in strutture edilizie con superficie non minore di 500 mq., devono inoltre essere previste le relative aree per parcheggio privato ai sensi della Legge "Tonioli", la realizzazione degli interventi edilizi di carattere residenziale , dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.

h)-All'interno degli insediamenti produttivi è consentita la realizzazione di uffici, locali esposizione e vendita al servizio dell'attività, in ragione delle esigenze funzionali delle medesime.

i)-Il rilascio ~~delle concessioni edilizie~~ del Permesso di costruire, o di altro titolo abilitativo al contempo vigente e' subordinato all'osservanza delle prescrizioni della relazione e degli elaborati di carattere geologico tecnico.

l)-Gli interventi compresi all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono subordinati al rilascio della preventiva autorizzazione ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, in materia.

m)-Gli interventi compresi all'interno delle aree sottoposte a vincolo ai sensi della L. 431/85, D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i (aree limitrofe al torrente Borbore ~~eosi come cartograficamente individuate dal P.R.G.C.~~, l'individuazione cartografica di tale limite costituisce semplice elemento indicativo e dovrà essere verificato in loco, in sede progettuale) sono subordinati al preventivo N.O. in base alle vigenti normative di carattere nazionale e regionale in materia.

o) All'interno del comparto (I) le nuove costruzioni dovranno essere realizzate esclusivamente all'interno dell'area delimitata cartograficamente dalla linea definita "limite di edificabilità.

p)-Le strutture produttive dovranno garantire , adeguato rifornimento idrico, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i

sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero alle prese per il rifornimento degli acquedotti e dovranno rispettare tutte le normative in materia di sicurezza e di controllo dell' inquinamento.

q)-Al fine del raggiungimento di un ordinato assetto planivolumetrico del complesso insediativo, compatibilmente con le esigenze e le diversificazioni funzionali proprie di ciascun impianto, sono previste le seguenti norme tipologiche:

. I diversi volumi edilizi degli impianti produttivi dovranno essere conformati secondo gli assi principali del sistema viario principale.

. I materiali utilizzati per il tamponamento perimetrale degli edifici dovranno costituire "materiali di facciata" in modo da rendere il più uniforme possibile le soluzioni architettoniche utilizzate e limitare al massimo l'impatto ambientale con la zona circostante.

. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del proprietario o del custode e quelli destinati ad uffici dovranno comporsi armonicamente con i capannoni.

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

. Le aree a verde privato dovranno essere realizzate in idonee aree comprese nel lotto fondiario di intervento, preferibilmente lungo il lato est dei medesimi ; all'interno delle aree a verde privato ed a verde da assoggettare all'uso pubblico dovranno essere messe a dimora prevalentemente alberature di carattere locale di medio o alto fusto, in misura di 1/50 mq.

La loro disposizione planimetrica dovrà essere puntualmente riportata negli elaborati grafici di progetto.

r)-Le Concessioni edilizie per gli interventi da realizzare nei comparti dell'area PN1, conseguenti a specifica convenzione stipulata, potranno essere rilasciate solo previa disponibilità pubblica delle aree a servizio individuate dal Piano su cui dovrà ricadere la prevista monetizzazione delle aree di cui all'art.21 della L.R. n.56/77.

s) -L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato da idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti autoctone, di alto fusto a file sfalsate.

t) Tutti gli interventi ammessi all'interno delle Aree P.N.1 sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (*che sono riportate nel successivo Art. 35 Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*) ed alla relativa documentazione della III fase 7LAP, *contenuta nella documentazione geologica della variante di adeguamento al PAI.*

SCHEMA NORMATIVA**ART. 18****N.T.A.****DENOMINAZIONE AREA :**

Area produttiva P.N.2

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

CARATTERISTICHE DELL'AREA :

Area produttiva di nuovo impianto, caratterizzata da un unico comparto di intervento e da un basso o nullo grado di infrastrutturazione.

La zona P.N.2 è classificata dagli Elaborati geologici della presente Variante quasi totalmente in classe di edificabilità Ib, "Aree di pianura, aree caratterizzate da ristagni d'acqua, aree limitrofe a linee di drenaggio minore, aree che presentano problemi di regimazione delle acque; un modestissimo ambito marginale, destinato ad area per servizi pubblici, è invece compreso all'interno delle Aree di Classe III, "Aree potenzialmente inondabili (intensità del processo medio-moderata Ema).

OBIETTIVI DEL P.R.G.C.

Realizzazione di nuovo insediamento produttivo, delle infrastrutture di servizio e di viabilità pubblica o di uso pubblico.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE :

Industriale

Artigianale

~~Commerciale (con esclusione della grande distribuzione e del commercio di prodotti alimentari)~~

Direzionale (strutture destinate a centri di ricerca, elaborazione dati, ecc.)

Residenziale (al servizio dell'attività)

INTERVENTI AMMESSI :

-Sono ammessi quelli di nuovo impianto, i successivi di ampliamento, completamento e sugli edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

PARAMETRI URBANISTICI :

Superficie territoriale area	mq.	35.934
Superficie fondiaria	mq.	25.000
Superficie coperta ammessa	mq.	15.400
Aree per attrezzature pubbliche richieste (Art. 21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.	mq.	7.094
Aree per attrezzature pubbliche previste nell'area P.N.2	mq.	7.200
Area della S.P.13 compresa nel comparto	mq.	940
Aree per ampliamento della S.P.13	mq.	700
Aree per viabilità interna di collegamento da assoggettare all'uso pubblico	mq.	2.094

PARAMETRI EDILIZI :

Rapporto di copertura ammesso	50% (della superficie fondiaria)
Rapporto di verde privato richiesto	10%
Distanza dai confini di proprietà	5,00 m. nel rispetto del ribaltamento della altezza del fabbricato
Distanza dagli edifici	10,00 m. o in aderenza (previo assenso del vicino)
Distanza dalla viabilità interna ad uso pubblico prevista	7,00 m.
Altezza massima degli edifici	7,50 m. l'altezza è computata dal piano di campagna sistemato, al filo di imposta della struttura di

copertura; fanno eccezione le strutture speciali quali silos, ciminiera ecc.

MODALITA' ATTUATIVE :

~~-Concessione edilizia~~ convenzionata **o altro titolo abilitativo al contempo vigente** (nel caso di dismissioni - assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi pubblici o per viabilità pubblica, nel rispetto delle previsioni cartografiche degli elaborati della Variante al P.R.G.C.).

-P.E.C. (nel caso che gli interventi prevedano frazionamenti del comparto edilizio previsto o modifiche della localizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici o della viabilità interna di uso pubblico con relativo accesso alla S.P.).

-P.E.C. (nel caso di cessazione dell'attività produttiva esistente e successivo nuovo insediamento o rilocalizzazione di impianti con diversa destinazione produttiva).

Successivamente alla prima attivazione urbanistica dell'area ~~-Concessione edilizia-~~ **Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente**

~~-Autorizzazione edilizia~~

~~-D.I.A. (art.4 L. 4/12/93 n.493 e art.2 c.60, L. 23/12/96 n.662, art.11 D.L. 25/3/97 n.67 , art.10 D.L. 31/12/96 N.669, L. 28/2/97 N.30).~~

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

a) Il P.R.G.C. individua cartograficamente, all'interno dell'area P.N.2, un unico comparto di intervento (unità minime di intervento), le aree per ampliamento della viabilità provinciale esistente, le aree per la viabilità interna di collegamento e le aree per servizi ed attrezzature pubbliche, nel rispetto della percentuale prevista dallo standard di cui all'art.21 punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.

b) Gli interventi di carattere produttivo dovranno quindi prevedere, con apposita convenzione la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle seguenti aree per viabilità e servizi pubblici :

.cessione gratuita aree per ampliamento strada provinciale cartograficamente definite dal P.R.G.C., all'interno del comparto di intervento;

.assoggettamento all'uso pubblico delle aree per viabilità interna di collegamento, ed accesso alla S.P.13, cartograficamente definite dal P.R.G.C., all'interno del comparto di intervento che dovranno avere la larghezza minima di 8,00 m. oltre ad idoneo percorso pedonale, anche in difformità da quanto indicato in cartografia.

. cessione gratuita di aree per servizi pubblici in misura non inferiore al 20% delle aree per servizi pubblici previste all'interno del comparto (da definire cartograficamente in sede di convenzione).

. assoggettamento all'uso pubblico delle restanti aree per il soddisfacimento dello standard di cui all'art.21, punto 2) della L.R. n.56/77 e s.m.i.

d)-Gli interventi che prevedono frazionamenti del comparto edilizio o che prevedono modifiche della localizzazione delle aree per servizi pubblici, o della viabilità interna di uso pubblico e l'accesso alla strada provinciale sono subordinate alla redazione di un P.E.C., le nuove indicazioni progettuali dovranno risultare conformi alle prescrizioni del "Nuovo Codice della strada D.L. 285 del 30/4/1992 e s.m.i.) **del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/92, n. 495 e successivo DPR 6/3/2006 n. 153).**

e) Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate esclusivamente all'interno dell'area delimitata cartograficamente dalla linea definita "limite di edificabilità.

f) Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno prevedere aree a parcheggio privato secondo i disposti della L.122/89, nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

g)-Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare, con superficie utile non maggiore di 100 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode della attività produttiva) limitatamente alle attività produttive da realizzare in strutture edilizie con superficie non minore di 500 mq., devono inoltre essere previste le relative aree per parcheggio privato ai sensi della Legge "Tonioli", **la realizzazione degli interventi edilizi di carattere residenziale, dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 512/97 e s.m.i.**

h)-All'interno degli insediamenti produttivi è consentita la realizzazione di uffici e locali esposizione, locali destinati alla vendita al servizio dell'attività in ragione delle esigenze funzionali delle medesime.

i) ~~Gli interventi di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere idonee aree, per attrezzature e servizi pubblici, nella misura di 1 mq./ 1 mq. di superficie lorda di pavimento prevista ai sensi dell'art.21 punto 3), L.R. n.56/77 e s.m.i. (le eventuali ulteriori aree a compensazione dello standard, dovranno essere individuate all'interno del lotto fondiario e saranno assoggettate all'uso pubblico), inoltre sono previste le cessioni assoggettamento all'uso pubblico delle aree per viabilità, come definite al punto b).~~

~~Gli interventi di carattere commerciale sono comunque subordinati ai disposti della L.R. 28/99 e della Delibera C.R. n.563 13414 del 29.10.1999.~~

Tutti gli interventi ammessi all'interno delle Aree P.N.2 sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (*che sono riportate nel successivo art. 35 Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*) ed alla relativa documentazione della III fase 7LAP, *contenuta nella documentazione geologica della variante di adeguamento al PAI.*

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 della Variante urbanistica di adeguamento del PRGC, al PAI e sulle *Tav.12“ Planimetria generale-Azzonamento”, scala 1:5.000, Tav.13.b, “Aree produttive-Azzonamento”, scala 1:2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.*

m)-Gli interventi compresi all'interno delle aree sottoposte a vincolo ai sensi della L. 431/85 *D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i* (aree limitrofe al torrente Bobore ~~così come cartograficamente individuate dal P.R.G.C.,~~ *l'individuazione cartografica di tale limite costituisce semplice elemento indicativo e dovrà essere verificato in loco, in sede progettuale*) sono subordinati al preventivo N.O. in base alle vigenti normative di carattere nazionale e regionale in materia.

n)-Le strutture produttive dovranno garantire , adeguato rifornimento idrico, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero alle prese per il rifornimento degli acquedotti e dovranno rispettare tutte le normative in materia di sicurezza e di controllo dell' inquinamento.

o)-Al fine del raggiungimento di un ordinato assetto planivolumetrico del complesso insediativo, compatibilmente con le esigenze e le diversificazioni funzionali proprie di ciascun impianto, sono previste le seguenti norme tipologiche:

- . I diversi volumi edilizi degli impianti produttivi dovranno essere conformati secondo gli assi principali ortogonali al sistema viario principale.

- . I materiali utilizzati per il tamponamento perimetrale degli edifici dovranno costituire "materiali di facciata" in modo da rendere il più uniforme possibile le soluzioni architettoniche utilizzate e limitare al massimo l'impatto ambientale con la zona circostante.

- . Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del proprietario o del custode e quelli destinati ad uffici dovranno comporsi armonicamente con i capannoni.

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

- . Le aree a verde privato dovranno essere realizzate in idonee aree comprese nel lotto fondiario di intervento, all'interno delle aree a verde privato ed a verde da assoggettare all'uso pubblico dovranno essere messe a dimora esclusivamente alberature di carattere locale di medio o alto fusto in misura di 1/50 mq.

La loro disposizione planimetrica dovrà essere puntualmente riportata negli elaborati grafici di progetto.

p) – L'attivazione degli interventi sull'area produttiva deve prevedere la realizzazione sul confine della stessa idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti autoctone, di alto fusto a file sfalsate.

SCHEDA NORMATIVA

ART. 18 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA :

Area produttiva P.R.

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

CARATTERISTICHE DELL'AREA :

Area produttiva di completamento e riordino, costituita da tre ambiti territoriali, individuati cartograficamente (dalla variante ai sensi della L.R. n.1/07) comprensivi anche delle porzioni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche ad assolvimento dello standard urbanistico dei singoli ambiti.

(PR/a) Ambito produttivo di completamento

(PR/s) Ambito produttivo saturo

(PR/r) Ambito produttivo da rilocalizzare

La zona "PR" è classificata dagli Elaborati geologici della presente Variante quasi totalmente in classe di edificabilità Ib, ambiti minori sono ricompresi in Classe III "Aree potenzialmente inondabili" (Ema), in Classe IIIa "Aree potenzialmente inondabili" (Eea), (IIIa3), un ulteriore ambito risulta ricompreso in Classe IIIb (Eea), (IIIb4), al cui interno anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER GLI AMBITI (PR/s e PR/a) :

Industriale non inquinante o nociva

Artigianale con caratteristiche di produzione industriale, sussidiario all'industria ~~e/o di servizio agli insediamenti residenziali;~~

Commerciale all'ingrosso compresi i locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale;

Commerciale al dettaglio (art 37 – Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i.)

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio ,di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, sono ammesse nel limite degli esercizi di vicinato (con superficie di vendita non maggiore di 150 mq)

Commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande (con superficie di somministrazione non maggiore di 150 mq.)

Attività generali di servizio alla circolazione (~~deposito di carburante che però non comportino la lavorazione dei medesimi grandi officine di riparazione e manutenzione degli autoveicoli oppure ricovero di tipi particolari di automezzi;~~ nel rispetto delle specifiche Leggi di settore;

Residenziale (al servizio dell'attività)

Locali destinati ad uffici di qualsiasi tipo;

Locali destinati ad attività ricreative, culturali, assistenziali, di ristoro, sportive e servizio e gestione aziendale

Attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER L'AMBITO (PR/r) :

Magazzini e depositi), senza alcun incremento del carico antropico

INTERVENTI AMMESSI:

~~Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ampliamento e completamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.~~

INTERVENTI AMMESSI AMBITO (PR/s):

Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Tali interventi sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento delle aree per servizi pubblici cartograficamente definite all'interno dell'Ambito PR/s, relativamente agli insediamenti esistenti e così definite:

a) aree a parcheggio pubblico (aree già individuate a servizi pubblici nel vigente PRGC):

La sistemazione di tale area dovrà prevedere, il mantenimento di un' idonea striscia perimetrale a verde, con alberature autoctone di mitigazione, l'area a parcheggio dovrà essere realizzata in modo tale che almeno il 20% della medesima sia realizzata con superfici permeabili.

b) area a verde pubblico non attrezzato (aree a servizi pubblici previste nella Variante LR n.1/07)

all'interno della medesima sono ammesse solo sistemazioni a verde con piantumazioni di alberature e siepi e spazi per la sosta, percorsi pedonali, senza modifiche del piano di campagna e/o realizzazioni di strutture e manufatti.

INTERVENTI AMMESSI AMBITO (PR/a):

Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione di strutture in ampliamento della attività produttiva posta nel lotto limitrofo, nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI di inserimento ambientale.

Gli interventi edilizi potranno essere realizzati solo a seguito del completamento della cessione e/o assoggettamento delle aree per servizi pubblici ed attrezzature pubbliche comprese all'interno del limitrofo Ambito Pr/s (individuate cartograficamente dalla Variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07, all'interno del medesimo Ambito territoriale).

- a) Gli interventi edilizi sono inoltre subordinati alla contestuale cessione e/o assoggettamento all'uso pubblico delle specifiche Aree per servizi ed attrezzature pubbliche individuate cartograficamente all'interno dell'Ambito territoriale (Pr/a) da destinare ad area a verde pubblico non attrezzato: all'interno della medesima sono ammesse solo sistemazioni a verde con piantumazioni di alberature e siepi e spazi per la sosta, percorsi pedonali, senza modifiche del piano di campagna e/o realizzazioni di strutture e manufatti.

INTERVENTI AMMESSI AMBITO (PR/r):

Il PRGC incentiva la rilocalizzazione dell'immobile compreso all'interno dell'ambito in oggetto, previa redazione di specifica variante urbanistica, che preveda la demolizione dell'attuale struttura, la sistemazione a verde non attrezzato dell'area medesima e la sua riclassificazione all'interno delle "Aree agricole del PRGC.

In caso di sua rilocalizzazione, in altro ambito territoriale, la variante urbanistica attribuisce, un premio di superficie pari al 50% della superficie utile lorda (SUL), esistente (legittimante edificata all'interno dell'Ambito PR/r), secondo quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 2/3/2011 n.1.

Nel caso di mantenimento dell'immobile sono unicamente consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione straordinaria, senza alcun incremento del carico antropico (come previsto dalle norme geologiche, per la Classe IIb4 (Eea), al cui interno anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico).

Inoltre l'intervento edilizio è subordinato, alla messa in sicurezza edilizia e strutturale del medesimo, alla rimozione degli elementi costruttivi inquinanti eventualmente esistenti ed alla demolizione della porzione realizzata all'esterno del perimetro del medesimo, in parte ricadente all'interno della fascia di rispetto del Torrente Bobore di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775.

Deve essere inoltre prevista, in sede di intervento edilizio, la contestuale cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico della relativa area per servizi ed attrezzature pubbliche prevista cartograficamente dalla variante urbanistica ai sensi della L.R. n.1/07, all'interno di tale Ambito territoriale.

PARAMETRI URBANISTICI DELL'AREA PR :

Superficie territoriale	mq.	27.185
Superficie fondiaria	mq.	22.681
Superficie coperta esistente	mq.	7.970
Aree per attrezzature pubbliche esistenti e previste	mq.	2.850
Aree per attrezzature pubbliche richieste		

(Art.21, punto 2) L.R. n.56/77 e s.m.i.-	mq.	2.268
Aree per viabilità pubblica esistente	mq.	1.654

PARAMETRI URBANISTICI COMPLESSIVI DELL'AREA PR :

Superficie territoriale complessiva	mq.	40.350
Superficie fondiaria complessiva	mq.	33.620
Aree per attrezzature e servizi pubblici previste	mq.	6.095

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO (PR/s)

Superficie territoriale	mq.	22.400
Superficie fondiaria	mq.	18.950
Aree per attrezzature e servizi pubblici	mq.	2.830
Aree per attrezzature e servizi pubblici richieste (art. 21 L.R. n.56/77 e s.m.i.)	mq.	1.895
Superficie coperta esistente	mq.	7.785

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO (PR/a)

Superficie territoriale	mq.	14.000
Superficie fondiaria	mq.	11.120
Aree per attrezzature e servizi pubblici	mq.	2.865
Aree per attrezzature e servizi pubblici richieste (art. 21 L.R. n.56/77 e s.m.i.)	mq.	2.800
Superficie coperta in progetto	mq.	4.448

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO (PR/r)

Superficie territoriale	mq.	3.950
Superficie fondiaria	mq.	3.550
Aree per attrezzature e servizi pubblici	mq.	400
Aree per attrezzature e servizi pubblici richieste (art. 21 L.R. n.56/77 e s.m.i.)	mq.	355
Superficie coperta esistente	mq.	1.915

PARAMETRI EDILIZI :

Rapporto di copertura fondiario ammesso

(all'interno dell'Ambito PR/a) 40%

Area a verde privato richiesta (su terrapieno) 20%

Valore complessivo, di permeabilità

del suolo (all'interno dell' PR/a) 30%

Rapporto di copertura fondiario ammesso

(all'interno dell'Ambito PR/s e PR/r) esistente

Distanza minima dai confini di proprietà

5,00 m. e nel rispetto del ribaltamento della altezza del fabbricato

Distanza dagli edifici

10,00 m. (o aderenza, previo assenso del confinante)

Distanza dalla viabilità interna pubblica

10,00 m.

Altezza massima degli edifici

(all'interno dell'Ambito PR/a)

8,50 m., comprensiva di eventuali strutture speciali quali silos, ciminiera ecc.

Altezza massima degli edifici

(all'interno degli Ambiti PR/s e PR/r)

Esistente

MODALITA' ATTUATIVE :

-D.I.A. (art.4 L. 4/12/93 n.493 e art.2 c.60, L. 23/12/96 n.662, art.11 D.L. 25/3797 n.67 , art.10 D.L. 31/12/96 N.669, L. 28/2/97 N.30).

-Autorizzazione e Concessione edilizia singola

-P.E.C. nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica

Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in tutti gli Ambiti o permesso di costruire convenzionato in caso di cessione/ assoggettamento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche.

Piano esecutivo convenzionato, per gli interventi di nuova costruzione all'interno dell'Ambito (PR/a)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GENERALE PER L'AREA (PR):

a) Il P.R.G.C. individua cartograficamente all'interno dell'area P.R. la viabilità esistente e le aree per servizi pubblici esistenti e di nuova previsione quantificate in misura maggiore dello standard previsto dall'art.21, punto 2, della L.R. n.56/77 e s.m.i. *(pari al 10% della Superficie fondiaria per gli Ambiti (PR/r e PR/s) e pari al 20% della Superficie territoriale per l'Ambito (PR/a)).*

b) ~~Gli ampliamenti di carattere produttivo di strutture per la cui edificazione non siano state cedute o assoggettate all'uso pubblico le aree per servizi pubblici nella misura prevista dal sopracitato art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., saranno subordinati previa verifica sul pregresso delle dotazioni delle aree a servizio dovute ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 s.m.i., alla monetizzazione delle medesime nella misura del 10% della superficie fondiaria del lotto di intervento, ai sensi dell'art.21 punto 2, della L.R. n.56/77 e s.m.i., (l'importo di tale monetizzazione non potrà risultare minore del costo di esproprio previsto, secondo quanto specificato dalla apposita deliberazione comunale).~~

c) Gli interventi di ~~variazione d'uso~~ di carattere commerciale e direzionale dovranno prevedere idonee aree, per attrezzature e servizi pubblici, nella misura di 1 mq./ 1 mq. di superficie lorda di pavimento prevista ai sensi dell'art.21, L.R. n.56/77 e s.m.i. *ed all'art. 37 delle presenti NTA,* (le ulteriori aree a compensazione dello standard, dovranno essere individuate all'interno del lotto fondiario e saranno assoggettate all'uso pubblico).

d) ~~Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definita all'art.35 delle N.T.A. del vigente P.R.G., sono subordinati alla redazione di un P.E.C., lo strumento urbanistico esecutivo dovrà garantire la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree per attrezzature di servizio nella misura minima del 20% dell'area di proprietà, dovranno inoltre essere previste idonee aree da destinare a verde privato nella misura pari al 10% della sup. fondiaria, in tali aree dovranno essere messe a dimora esclusivamente alberature di essenze locali in misura di 1/50 mq.~~

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologica tecnica *della Variante di adeguamento al PAI (che sono riportate nel successivo art. 35 Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica),* relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree, *ed alla documentazione geologica della III fase 7LAP" Relazione aree di nuovo impianto" 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 sulle *Tav.12" Planimetria generale-Azzonamento", scala 1.5.000, Tav.13.b; "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000 della presente variante ai sensi della L.R. n.1/07.*

f) ~~I lotti compresi all'interno della fascia di rispetto del Torrente Bobore, cartograficamente individuata sugli elaborati grafici, sono inedificabili sugli immobili esistenti all'interno di tale fascia sono unicamente consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza incrementi di superficie.~~

g) ~~Gli interventi compresi all'interno delle aree sottoposte a vincolo ai sensi della L. 431/85- D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. (aree limitrofe al torrente Bobore così come cartograficamente individuate dal P.R.G.C., l'individuazione cartografica di tale limite costituisce semplice elemento indicativo e dovrà essere verificato in loco in sede progettuale)~~ sono subordinati al preventivo N.O. in base alle vigenti normative di carattere nazionale e regionale in materia.

h) ~~Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti 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, tali aree salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili e/o pavimenti drenanti, in ogni caso dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile non minore del 20% della superficie medesima.~~

i)-Gli interventi di carattere residenziale, di nuova previsione, sono consentiti unicamente, all'interno dell'Ambito PR/a, per la creazione di una unità immobiliare, con superficie utile non maggiore di 100 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode della attività produttiva,) ~~e limitatamente alla attività produttiva da realizzare in strutture edilizie con superficie non minore di 500 mq. devono inoltre essere previste le relative aree per parcheggio privato ai sensi della Legge "Tonioi,~~

Tali destinazioni sono subordinate alla previsione di idonee aree, destinate a parcheggi privati, in misura non minore di 1mq/10 mc.; le medesime, salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili o con pavimenti drenanti; in ogni caso dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile non minore del 20% della medesima.

l)-Le strutture produttive dovranno garantire, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde purché preventivamente approvati dal Comune nel rispetto delle vigenti norme in materia, e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero alle prese per il rifornimento degli acquedotti.

m)-Le strutture produttive dovranno garantire che gli impianti vecchi e nuovi vengano dotati, se mancanti o ritenuti insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione da scarichi inquinati, da polveri, ecc., ritenuti idonei dalle componenti autorità sanitarie, tutti gli edifici dovranno inoltre essere collegati alla rete di distribuzione idrica ed alla rete fognaria con successiva immissione in impianto di depurazione.

n)- Per le residenze eventualmente esistenti all'interno dell'area PR dell'Ambito PR/s sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

o) - Gli accessi alle unità produttive debbono avvenire a mezzo di derivazioni o segnalazioni adeguatamente attrezzate e mantenute a cura e spese degli imprenditori collocati nella zona normativa. Quando l'accesso carraio immette su strada principale di larghezza inferiore a mt. 6 il filo del serramento deve essere convenientemente arretrato sì da permettere lo smusso della recinzione al fine di facilitare la svolta dei mezzi in entrata e in uscita. Ove necessario per migliorare la visibilità devono essere apposti specchi sferici collocati e mantenuti a spese degli imprenditori.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME DI INSERIMENTO AMBIENTALE, AMBITO (PR/a)

Per tali aspetti si richiama, a titolo propedeutico, il documento " Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, a cura di DIPRADI - Dipartimento di progettazione architettonica e di disegno industriale del Politecnico di Torino".

Elementi architettonici :

L'intervento edilizio dovrà integrarsi con la tipologia insediativa limitrofa esistente, esso dovrà quindi contenere il suo impatto ambientale, sia per quanto riguarda gli aspetti tipologici, architettonici, sia per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico, con il rispetto degli assi di allineamento dell'edificio limitrofo, sia per quanto riguarda gli aspetti altimetrici, per i quali sono ammessi solo modeste variazioni dell'attuale andamento del terreno, senza la creazione di fittizi riporti di terreno, se non finalizzati ad una più corretta utilizzazione degli spazi ed attuazione degli interventi medesimi, anche in rapporto al piano di campagna del limitrofo ambito produttivo esistente.

Eventuali rimodellamenti, o parziali innalzamenti della quota del terreno dovranno essere realizzati con interventi di ingegneria naturalistica, con limitato ricorso all'utilizzo di strutture in cls armato, che dovranno comunque essere adeguatamente mitigate con essenze arboree.

Lo sviluppo architettonico dell'edificio dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali quali camini, silos, ecc. di altezza eccedente il limite massimo comunque previsto per le nuove costruzioni.

Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, (pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, ecc.) con colorazioni tenui che dovranno richiamare i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, nelle loro varie sfumature, le aperture e le finestrate dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico, è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura di pareti laterali che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.

Le testate dell'edificio dovranno essere di tipo bidimensionale (quinte) con forma preferibilmente rettangolare, o a blocchi volumetrici destinati ad ospitare uffici o spazi espositivi ecc, atte comunque a mascherare gli sbalzi e le sagome della struttura della copertura.

L'eventuale realizzazione di superfici a destinazione residenziale, di cui ai precedenti punti, dovrà integrarsi pienamente nella struttura edilizia in progetto.

Le coperture dovranno essere progettate con integrazione di elementi per lo sfruttamento dell'energia solare (pannelli solari e fotovoltaici), di altri eventuali elementi per il contenimento dei consumi energetici, per il controllo dell'illuminazione naturale (lucernari, pozzi e camini solari) o della ventilazione (camini del vento).

Le recinzioni dovranno essere "a giorno", con con ringhiere in ferro verniciato o con elementi prefabbricati a disegno semplice, (è ammesso l'utilizzo di reti metalliche lungo i lati secondari del lotto) su basamenti o cordoli in muratura intonacata o in cls armato , lungo il loro tracciato dovrà essere prevista la piantumazione (anche se non continua, ma nel rispetto di un progetto organico) di siepi ed arbusti, al fine di garantire una certa continuità vegetazionale con gli spazi esterni.

Elementi vegetazionali e di mitigazione ambientale:

Il Piano esecutivo convenzionato dovrà contenere specifici elementi di analisi di dettaglio in merito alle seguenti tematiche:

a)-Dovrà essere quantificato l'incremento delle immissioni in atmosfera, dovute essenzialmente alle attività antropogeniche, al fine di quantificare un' idonea dotazione di verde con nuove alberature con specifiche caratteristiche : estetiche/inserimento ambientale (creazione di quinte alberate di mitigazione), agronomiche (adattabilità al suolo, corretto inserimenti di essenze autoctone), di compatibilità ambientale (idonee alberature a crescita rapida, buona capacità fogliare con conseguente maggiore capacità di assorbimento di CO₂/altri inquinanti e compatibile produzione di VOC/ composti organici volatili.

A titolo indicativo vengono proposte le seguenti essenze (taglio, acero, pioppo cipressino, prunus, ecc.), esse dovranno essere piantumate all'interno delle seguenti aree urbanistiche:

Le aree a verde privato dovranno essere previste all'interno della superficie fondiaria destinata all'edificazione, sul lato nord del lotto medesimo (fascia di larghezza non minore di 4/5 m.) e sul lato est, nella porzione compresa all'esterno del limite di edificabilità, individuato cartograficamente sulla tav.13/b "Aree produttive – Azzonamento", in scala 1: 2.000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

All'interno di tali aree la piantumazione delle essenze arboree, di altezza non minore di 1,50/1,70 m., dovrà essere intervallata con siepi, al fine di costituire un' idonea quinta alberata di mitigazione.

L'area agricola speciale di compensazione ambientale è da destinare quindi unicamente alla piantumazione delle alberature multiplanari, di siepi plurispecifiche, previste a seguito delle verifiche di cui ai precedenti commi; essa viene prevista allo scopo di costituire, anche per le sue dimensioni, un'area di mitigazione ambientale, con valenza ecologica e di ampio corridoio ecologico e fascia ecotonale capace di svolgere un significativo ruolo di mantenimento e rifugio della specie faunistica locale.

La sistemazione progettuale di tali spazi e le relative modalità di attuazione dovranno essere puntualmente definita negli elaborati progettuali dello S.U.E. e nella relativa convenzione urbanistica; la loro puntuale realizzazione costituisce elemento determinante per il rilascio del permesso di agibilità dell'edificio.

b)- Dovrà essere definita la puntuale destinazione d'uso/ attività produttiva prevista, che dovrà risultare compatibile con le attività produttive esistenti sia per quanto riguarda il ciclo produttivo che per i materiali e le sostanze detenute ed utilizzate nell'attività.

Dovrà essere effettuato uno studio di impatto sulla viabilità esistente e sulle possibili componenti di incremento del traffico veicolare derivate dall'attivazione del nuovo insediamento produttivo in ampliamento della limitrofa struttura esistente.

Dovrà essere effettuato uno studio di valutazione dell'incremento quali-quantitativo di rifiuti urbani e della relativa incidenza sul ciclo della raccolta differenziata in adeguamento delle disposizioni normative in materia di gestione dei rifiuti.

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.

c)-L'intervento edilizio dovrà rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle 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.

Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative, finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso, L.R. 24/03/2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

d)- L'ambito in oggetto è ricompreso in parte all'interno della classe acustica IV (Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie), all'interno di tale ambito, individuato cartograficamente sull'Elaborato tecnico "Verifica di compatibilità acustica" e sulla Tavola 13.b, "Aree produttive- Azzonamento", in scala 1.2.000, dovranno quindi essere insediate i depositi, magazzini, locali destinati ad uffici ed attività lavorative compatibili con i limiti, delle emissioni sonore, previsti dalle vigenti leggi.

SCHEDA NORMATIVA**ART. 18 N.T.A.****DENOMINAZIONE AREA :**

Area produttiva di recupero funzionale e completamento P.A.C. cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68
Area artigianale in zona impropria P.A.

CARATTERISTICHE DELL'AREA :

Area a destinazione produttiva, artigianale, commerciale
Ambito territoriale edificato, da destinare ad interventi di recupero funzionale

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE :

Artigianale

Commerciali al dettaglio, (comprendenti anche i pubblici esercizi e le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona, art. 37 delle N.T.A. " Adeguamento del vigente PRGC alla L.R. N.28/99 e s.m.i. ").

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel limite di una unica attività, "esercizio di vicinato", con superficie di vendita non maggiore di 150 mq.)

INTERVENTI AMMESSI :

-Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quelli di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione (solo nel caso in cui gli interventi di riordino del patrimonio edilizio esistente non consentano il recupero degli spazi già compromessi, in un'ottica di compensazione ambientale, la nuova costruzione potrà essere realizzata nel lotto agricolo limitrofo), nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

PARAMETRI URBANISTICI COMPLESSIVI DELL'AREA P.A. :

<i>Superficie territoriale</i>	<i>mq. 13.580</i>
<i>Superficie ambito territoriale esistente</i>	<i>mq. 5.200</i>
<i>Superficie coperta esistente</i>	<i>mq. 1.800</i>
<i>Superficie lorda di pavimento esistente</i>	<i>mq.</i>
<i>Superficie coperta di nuova previsione</i>	<i>mq. 400</i>

PARAMETRI EDILIZI :

<i>Rapporto di copertura fondiario ammesso</i>	<i>30% esistente</i>
<i>Area a verde privato richiesta</i>	<i>20%</i>
<i>Valore complessivo, di permeabilità del suolo</i>	<i>30%</i>
<i>Distanza minima dai confini di proprietà</i>	<i>5,00 m. nel rispetto del ribaltamento della altezza del fabbricato</i>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<i>10,00 m.</i>
<i>Distanza minima dalla viabilità Pubblica (S.P. n. 58)</i>	<i>20,00 m.</i>
<i>Altezza massima degli edifici</i>	<i>7,00 m. comprensiva di eventuali le strutture speciali quali silos, ciminiera ecc.</i>

MODALITA' ATTUATIVE :

Permesso di costruire convenzionato, o altro titolo abilitativo al contempo vigente, che preveda la cessione e/o l'assoggettamento di idonee aree per servizi ed attrezzature pubbliche (ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.) e la individuazione di un unico accesso dalla S.P. n. 58, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Piano esecutivo convenzionato, che preveda la cessione e/o l'assoggettamento di idonee aree per servizi ed attrezzature pubbliche (ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.) e la individuazione di un unico

accesso dalla S.P. n. 58, nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione/ricostruzione, ristrutturazione urbanistica.

Permesso di costruire o altro Titolo abilitativo al contempo esistente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino al restauro conservativo, sui singoli edifici.

Piano di Recupero da sottoporre al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio.

Il P.d.R. dovrà definire le modalità attuative degli interventi previsti, con eventuale rilocalizzazione delle S.U.L. nei casi ammessi dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

PREMESSA :

Gli interventi di riordino con demolizione, ricostruzioni e ampliamenti devono essere limitati al perimetro dell'area compromessa dall'edificazione, senza l'occupazione di nuovo suolo agricolo.

Nel caso di demolizione e ricostruzione totale di strutture abbandonate non più funzionalmente recuperabili o incongrue tipologicamente con il contesto agricolo circostante possono essere previsti incrementi della Sul (superficie utile lorda) fino al limite massimo del 35% dell'esistente.

Nella sola eventualità che gli interventi di riordino dell'esistente non consentano il recupero degli spazi già compromessi, in un'ottica di compensazione ambientale, eventuali ampliamenti o ricostruzione di nuove strutture possono essere realizzate nel lotto agricolo di proprietà (definita cartograficamente nelle tavole di PRGC) a condizione che la stessa superficie, di area artigianale, in zona impropria, venga dismessa all'uso agricolo in modo funzionale e fruibile.

In ogni caso gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dovranno mantenere l'attuale accesso alle aree medesime dalla Viabilità pubblica di livello provinciale esistente, saranno ammesse quindi, solo modifiche alla dimensione del medesimo, al fine di renderlo conforme alle norme di legge in materia.

a)-Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione, con destinazione d'uso artigianale, sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree per standard urbanistici, nella misura non inferiore al 10% della Superficie fondiaria, ai sensi dall'art.21, punto 2, della L.R. n.56/77 e s.m.i.

b)-Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione di carattere commerciale sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree, per standard urbanistici, nella misura di 1 mq./ 1 mq. di superficie lorda di pavimento prevista ai sensi dell'art.21, L.R. n.56/77 e s.m.i. e secondo le indicazioni contenute all'art. 37 delle presenti NTA da prevedere lungo il fronte strada della S.P. fronteggiante l'area agricola limitrofa, come definita negli Elaborati grafici della Variante.

e) A tale fine la Variante urbanistica individua un'ideale area, lungo la strada provinciale, da destinare a tali destinazioni pubbliche, da definire puntualmente nel progetto e nella convenzione urbanistica; non sono ammesse diverse localizzazioni delle aree, sono ammesse invece, in sede di P.E.C., modeste variazioni del perimetro delle medesime.

d) Gli interventi di nuova costruzione (con un limite massimo di 400 mq. di superficie coperta) sono ammessi unicamente a seguito di recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti, o contestualmente a tale intervento.

Interventi di maggiori dimensioni, potranno essere consentiti solo attraverso interventi di demolizione e rilocalizzazione delle attuali superfici coperte; in tal caso, le medesime, incrementate di una percentuale pari al 20%) potranno essere previste in una nuova struttura edilizia,(anche in aggiunta al limite di 400 mq. previsto al precedentemente.

e)-L'ambito in oggetto risulta compreso in parte all'interno delle Aree sottoposte a vincolo ai sensi D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.; gli interventi sono quindi subordinati al preventivo N.O. della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi delle vigenti normative di carattere nazionale e regionale in materia.

f) Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti 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, per le destinazioni a carattere artigianale e nella misura pari ad 1mq/ 10 mc. di volumetria, per le destinazioni d'uso commerciali.

Tali aree salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili. in ogni caso dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile non minore del 20% della medesima.

g) Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica della Variante di adeguamento al PAI (che sono riportate nel successivo art. 35

Norme della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica), relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree, ed alla documentazione geologica della III fase 7LAP" Relazione aree di nuovo impianto" 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 sulle Tav.12 " Planimetria generale-Azzonamento" scala 1.5.000, Tav.13.b; "Aree produttive-Azzonamento", scala 1:2.000.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI INSERIMENTO AMBIENTALE

Per tali aspetti si richiama, a titolo propedeutico, il documento " Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, a cura di DIPRADI – Dipartimento di progettazione architettonica e di disegno industriale del Politecnico di Torino".

Ogni tipo di intervento edilizio deve essere obbligatoriamente orientato a caratteri architettonici e compositivi che garantiscano il corretto inserimento ambientale nei confronti del territorio agricolo circostante, ricercando forme ed aggregazioni di carattere rurale, con utilizzazione di materiali e tipologie di carattere rurale.

Non sono ammessi, pertanto, elementi architettonici di facciata, di tipo prefabbricato, aperture, coperture, sagome, tinteggiature, non consoni alla tipologia agricola.

Elementi architettonici per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione o nuova costruzione:

L'intervento edilizio dovrà integrarsi con le tipologie insediative rurali caratteristiche locali, esso dovrà quindi contenere il suo impatto ambientale, sia per quanto riguarda gli aspetti tipologici, architettonici, sia per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico, sia per quanto riguarda gli aspetti altimetrici, per i quali è previsto il sostanziale rispetto del naturale andamento del terreno, senza la creazione di fittizi riporti di terreno.

Eventuali rimodellamenti, o parziali innalzamenti della quota del terreno dovranno essere realizzati con interventi di ingegneria naturalistica, con limitato ricorso all'utilizzo di strutture in cls armato, che dovranno comunque essere adeguatamente mitigate con essenze arboree.

Lo sviluppo architettonico dell'edificio degli edifici dovrà essere semplice e regolare, privo di elementi extrastrutturali quali camini, silos, ecc. di altezza eccedente il limite massimo comunque previsto per le nuove costruzioni.

Le pareti esterne dovranno essere realizzate con elementi di finitura di facciata, (pannelli prefabbricati in graniglia, blocchetti, ecc.) con intonaco, nelle colorazioni tenui che richiamano i colori esistenti in natura, quali verde, marrone, beige, o nelle colorazioni tipiche locali, nelle loro varie sfumature o in muratura di mattoni faccia a vista; le aperture e le finestrate dovranno avere uno sviluppo regolare e simmetrico. è ammessa la realizzazione di pensiline per la copertura di pareti laterali che dovranno avere uno sviluppo regolare e coerente con l'andamento tipologico della testata dell'edificio.

Le testate dell'edificio dovranno essere di tipo bidimensionale (quinte) con forma preferibilmente rettangolare, o c o a blocchi volumetrici destinati ad ospitare uffici o spazi espositivi ecc, atte comunque a mascherare gli sbalzi e le sagome della struttura della copertura.

La copertura, degli edifici, dovrà avere uno sviluppo e pendenza regolare, manto di copertura in coppi o materiali simili, nel rispetto delle tipologie rurali limitrofe e dovrà essere progettata con integrazione di elementi di controllo e sfruttamento dell'energia solare (pannelli solari e fotovoltaici), di altri eventuali elementi per il contenimento dei consumi energetici, per il controllo dell'illuminazione naturale (lucernari, pozzi e camini solari) o della ventilazione (camini del vento).

Le recinzioni dovranno essere "a giorno", con con ringhiere in ferro verniciato o con elementi prefabbricati a disegno semplice, (è ammesso l'utilizzo di reti metalliche lungo i lati secondari del lotto) su basamenti o cordoli in mattoni o cls armato intonacato, lungo il loro tracciato dovrà essere prevista la piantumazione (anche se non continua, ma nel rispetto di un progetto organico) di siepi ed arbusti, al fine di garantire una certa continuità vegetazionale con gli spazi esterni.

Elementi vegetazionali e di mitigazione ambientale:

Il Piano esecutivo convenzionato dovrà contenere specifici elementi di analisi di dettaglio in merito alle seguenti tematiche:

a)-In sede di richiesta di “Permesso di costruire o P.E.C. ” dovrà essere quantificato, con apposito studio, l’incremento delle immissioni in atmosfera, dovute essenzialmente alle attività antropogeniche, al fine di quantificare un’ idonea dotazione di verde con nuove alberature con specifiche caratteristiche : estetiche/inserimento ambientale (creazione di quinte alberate di mitigazione), agronomiche (adattabilità al suolo, corretto inserimenti di essenze autoctone), di compatibilità ambientale (idonee alberature a crescita rapida, buona capacità fogliare con conseguente maggiore capacità di assorbimento di CO2/ altri inquinanti e compatibile produzione di VOC/ composti organici volatili).

A titolo indicativo vengono proposte le seguenti essenze (tiglio, acero, pioppo cipressino, prunus, ecc.), esse dovranno essere piantumate all’interno delle seguenti aree urbanistiche:

Le aree a verde privato dovranno essere previste all’interno della superficie fondiaria destinata all’edificazione, sul lato sud ed est del lotto medesimo (fascia di larghezza non minore di 4/5 m.) al fine di garantire una continuità fisica oltre che visiva, con le aree a verde pubblico previste e quelle destinate ad area agricola di compensazione ambientale.

All’interno di tali aree la piantumazione delle essenze arboree, di altezza non minore di 1,50/1,70 m., dovrà essere intervallata con siepi, al fine di costituire un’ idonea quinta alberata di mitigazione.

L’area agricola speciale di compensazione ambientale da destinare quindi alla piantumazione delle alberature multiplanari, di siepi plurispecifiche, previste a seguito delle verifiche di cui ai precedenti commi; essa viene prevista allo scopo di costituire, anche per le sue dimensioni, un’area di mitigazione ambientale, con valenza ecologica e fascia ecotonale.

La sistemazione progettuale di tali spazi e le relative modalità di attuazione dovranno essere puntualmente definita negli Elaborati progettuali e nella relativa convenzione urbanistica, previsti per il ritiro del Permesso di costruire; la loro realizzazione costituisce elemento determinante per il rilascio del permesso di agibilità dell’edificio.

b) Dovrà essere definita la puntuale destinazione d’uso/ attività produttiva prevista, che dovrà risultare compatibile con le attività produttive esistenti sia per quanto riguarda il ciclo produttivo che per i materiali e le sostanze detenute ed utilizzate nell’attività.

Dovrà essere effettuato uno studio di impatto sulla viabilità esistente e sulle possibili componenti di incremento del traffico veicolare derivate dall’attivazione del nuovo insediamento produttivo in ampliamento della limitrofa struttura esistente.

Dovrà essere effettuato uno studio di valutazione dell’incremento quali-quantitativo di rifiuti urbani e della relativa incidenza sul ciclo della raccolta differenziata in adeguamento delle disposizioni normative in materia di gestione dei rifiuti.

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.

c)- L’intervento edilizio dovrà rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i., e D.M.Svipuppo economico del 26.6.2009, entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle 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 i fabbricati siano collegati alla rete di distribuzione idrica e che gli scarichi delle acque reflue siano collegate ad idoneo impianto di depurazione, o smaltite con idoneo sistema (fitodepurazione, vasche imhoff) nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative, finalizzate al contenimento dell’inquinamento luminoso, L.R. 24/03/2000 n. 31 “Disposizioni per la prevenzione e la lotta all’inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche”.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA SA
 DESTINAZIONE
Agricola di salvaguardia ambientale

Superficie territoriale _____ 137.730

Superficie a servizi _____ 15.950*

* Parco, giochi, sport: mq 15.200
 Parcheggi pubblici : mq 750

NORME PARTICOLARI

- Riferimento N. di A.: artt. 13 lettera e) e 20

- E' ammessa la realizzazione di infrastrutture, di urbanizzazioni e delle aree per servizi individuale dal P.R.G.

- A servizio del campo sportivo è ammessa l'edificazione di strutture per una superficie utile massima, compresa quella esistente, non superiore a mq 200 , con una altezza teorica massima di mt. 3.; l'edificazione dovrà essere in muratura nel rispetto delle caratteristiche ambientali e architettoniche tradizionali.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA E1
 DESTINAZIONE
Agricola

Superficie territoriale 3.373.531

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° <u>2</u>	Art.N.di A. <u>19</u>
Altezza teor.max <u>8,50</u>	Art.N.di A. <u>19/9e)</u>
Rapporto copertura <u>1/3</u>	Art.N.di A. <u>19/9c)</u>
Distanze:	
Tra fabbricati _____	Art.N.di A. <u>19</u>
Dai confini _____	Art.N.di A. <u>19</u>
Da strade _____	Art.N.di A. <u>19</u>

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq art.19

NORME PARTICOLARI

- Riferimento N. di A.: artt. 19 e 10 (Trasferimento di cubatura).
- E' ammesso il trasferimento di cubatura con l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche ricadenti in zone E2 e SA.

COMUNE DI CELLE ENOMONDO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONA E2
 DESTINAZIONE
Agricola

Superficie territoriale _____ 1.790.325

Prescrizioni di zona

Piani f.t. n° _____	<u>2</u>	Art.N.di A. _____	<u>19</u>
Altezza teor.max _____	<u>8,50</u>	Art.N.di A. _____	<u>19/9e)</u>
Rapporto copertura _____	<u>1/3</u>	Art.N.di A. _____	<u>19/9c)</u>
Distanze:			
Tra fabbricati _____		Art.N.di A. _____	<u>19</u>
Dai confini _____		Art.N.di A. _____	<u>19</u>
Da strade _____		Art.N.di A. _____	<u>19</u>

INDICE FONDIARIO PREVISTO mc/mq art. 19

NORME PARTICOLARI

- Riferimento N. di A.: artt. 19 e 10 (Trasferimento di cubatura)
- E' ammesso il trasferimento di cubatura con l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche ricadenti in zone E1 e SA.
- E' zona in vincolo idrogeologico: non sono ammessi interventi edificatori e di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico.
- Valgono i disposti degli artt. 30 e 31 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni.

NORME PRE UNA CORRETTA LETTEURA DEL TESTO COORDINATO

INTRODUZIONI NORMATIVE PREVISTE LA VARIANTE L.R. N.1/07

il corretto impiego delle risorse energetiche”.

INTRODUZIONI NORMATIVE PREVISTE A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI PREVISTE NEL PARERE DELLA REGIONE PIEMONTE E DELLA PROVINCIA DI ASTI, IN MERITO AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE

A seguito dell'adozione del PPR non sono consentiti sugli immobili

STRALCI PREVISTI DALLA VARIANTE L.R. N.1/07

del "Nuovo Codice della strada D.L. 285 del 30/4/1992 e s.m.i.).