COMUNE DI AIRASCA

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

VARIANTE PARZIALE
DI P.R.G.C. N° 3

ADOZIONE PRELIMINARE

ELABORATO N. 2: INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE - NORMATIVE E DEI QUADRI SINOTTICI

Elaborato contenente le modifiche ed integrazioni approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 33-6091 del 23/05/2002 nonchè le modifiche apportate con le Varianti Parziali n. 1, n. 2 e n. 3

IL PROGETTISTA

STEFANO CORSARO ARCHITETTO

IL COLLABORATORE

A. DEBORA PLUTINO PIANIFICATORE TERRITORIALE

STUDIO TECNICO

VISENTIN - FILIPPONE - CORSARO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

VIA GIANNONE, 12 - 10036 SETTIMO TORINESE (TO)

TEL. 011 8006434 r.a. - FAX 011 8007222

✉ studiovf@svf.191.it

C.F. e P.IVA 06958660018

DATA	18 APRILE 2011
REVISIONE	2
PRATICA STUDIO	40-09
REDATTO DA	A.D.P.
FILE - LAYOUT (Testallno)	EASYSTORAGE SERVER
LAVORAZIONE/DATI/ANNO2009/40-09/40-09 ELABORATO 25	

VERIFICATO G.V.

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

ELENCO DELLE MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C. VIGENTE CONTENUTE NEL PRESENTE FASCICOLO:

- MODIFICA N. 1 – Aree Pec 3A, Pec 3B e Pec 12
- MODIFICA N. 2 – Autorimesse
- MODIFICA N. 3 – Distanze dai confini e tipologie alloggi
- MODIFICA N. 4 – Spostamento rotatoria lungo la S.S. n. 23
- MODIFICA N. 5 – Impianti fotovoltaici
- MODIFICA N. 6 – Area Pn 1
- MODIFICA N. 7 – Aggiornamenti cartografici
- MODIFICA N. 8 – Area Pc 9
- MODIFICA N. 9 – Area A.P.I.P. 2
- MODIFICA N. 10 – Area A.P.I.P. 4
- MODIFICA N. 11 – Adeguamento P.R.G.C. al piano commerciale
- MODIFICA N. 12 – Aggiornamento terminologia
- MODIFICA N. 13 – Area A.C.1. - Autolavaggio
- MODIFICA N. 14 – Orti urbani
- MODIFICA N. 15 – Area A.P.I.P. 7

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 1

MOTIVAZIONE:

A seguito dell'analisi dello strumento esecutivo presentato all'Amministrazione Comunale, in riferimento all'area individuata dal P.R.G.C. vigente con la sigla Pec 3 B, è emersa la necessità di apportare una modifica all'assetto compositivo dei due Pec 3A e 3B, in modo da aumentare il più possibile le distanze fra i fabbricati in progetto.
Viene pertanto spostata la nuova viabilità di bordo, prevista a sud dei due P.E.C., portandola quasi a ridosso dell'area fondiaria del Pec 3A, in modo da consentire l'edificazione anche lungo tale fronte, migliorando la distribuzione dei nuovi futuri insediamenti, lasciando parte dell'area a servizi individuata con la sigla V-P10 a fungere da filtro fra la nuova viabilità e le aree fondiarie, attraverso la realizzazione di verde e parcheggi pubblici. È stata altresì aggiunta la prescrizione riguardante l'allineamento dei fronti del Pec 3B anche lungo i due confini nord e sud.

In conseguenza di quanto sopra descritto, rispetto al P.R.G.C. vigente, risultano lievemente aumentate le superfici delle urbanizzazioni secondarie, nonché delle aree fondiarie dei due Pec, ed è leggermente diminuita la superficie delle opere di urbanizzazione primaria. Sono rimaste inalterate le quantità edificatorie, in quanto riferite alla superficie territoriale.
Pertanto vengono aggiornati i corrispondenti dati di riferimento riportati nelle Tabelle nn. 8 e 18 dei Quadri Sinottici del P.R.G.C.

Si provvede altresì a modificare e/o aggiornare il testo delle NTA del P.R.G.C. vigente come di seguito riportato.
Al punto 8 dell'art. 22 ter delle NTA del P.R.G.C. si aggiunge il seguente capoverso: ***"E' consentita la realizzazione degli interventi per lotti edificatori, purché disciplinati da un'unica convenzione urbanistica che stabilisca i rapporti fra i privati ed il Comune"***.
Per quanto riguarda l'adeguamento del P.R.G.C. al D. Lgs. N. 114/98, in applicazione alla L.R. n. 28/99, sulla base degli indirizzi della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114"*, si individua in cartografia la localizzazione commerciale L 1.5, e si rimanda agli artt. 22ter e 57bis delle NTA per le specifiche normative, nonché allo strumento *"Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998"*

approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificato ed integrato dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.

Per quanto riguarda il Pec 12 risulta espletato l'appalto per i lavori di messa in sicurezza del Canale del Nicola, i cui lavori saranno eseguiti nel corso del 2011, pertanto l'ultimo capoverso del suddetto articolo 22 ter viene aggiornato come segue:

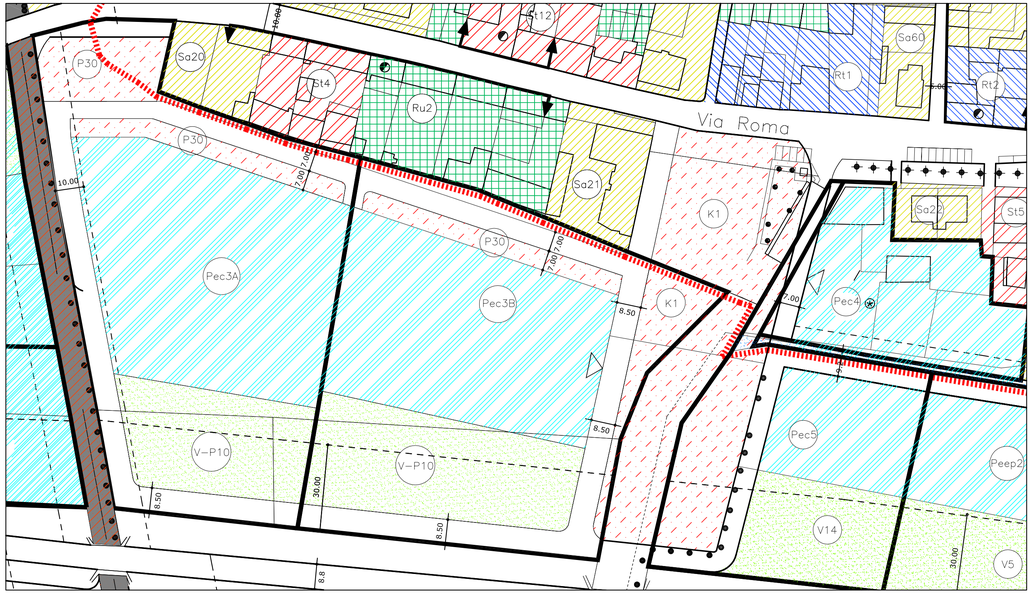
"Gli interventi di trasformazione sono assentibili, ma i relativi permessi di costruire sono rilasciabili solamente a seguito di collaudo favorevole dei lavori inerenti la messa in sicurezza del Canale del Nicola, di cui al progetto esecutivo approvato dalla G.C. con deliberazione n.39 del 10.4.2009."

MODIFICHE	
Cartografiche	TAV. 5 – 6 - 8
Normative	SI – Vedasi artt. 22 ter e 57 bis
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	SI – Vedasi Quadro modificato
Procedura	INDIRETTA

PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Residenziale - Residenziale Commerciale
Sigla:	Pec 3 A - Pec 3 B
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	22 ter

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 8 -

Scala 1:1000

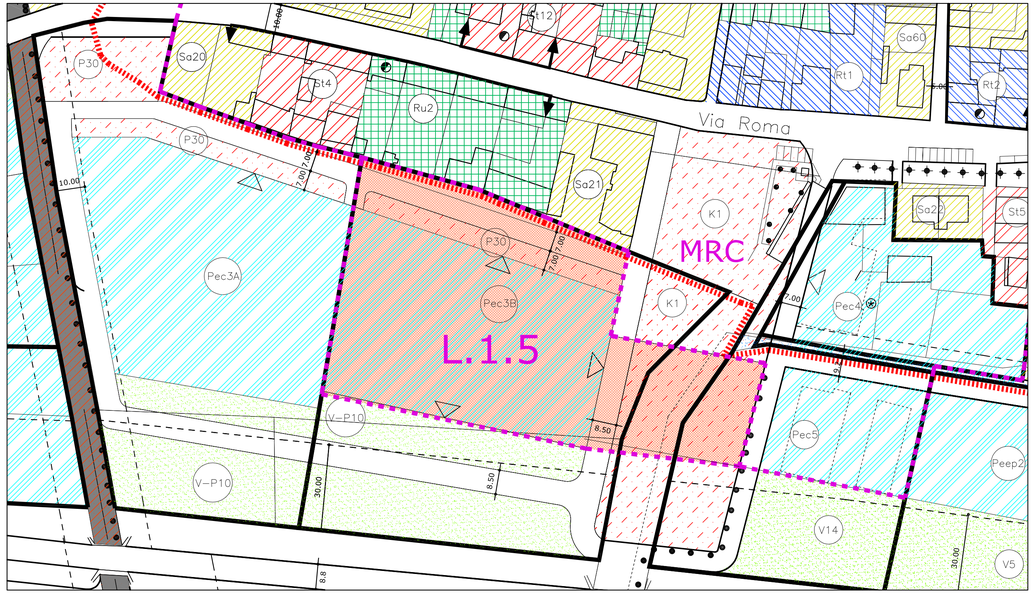


\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 15.dwg\Layout Modifica 1

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 1
Classe di destinazione:	Residenziale - Residenziale Commerciale
Sigla:	Pec 3 A - Pec 3 B
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	22 ter

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 8

Scala 1:1000



\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 15.dwg\Layout Modifica 1

riferimento alla copertura con tetto a falde e manto in coppi o similari con esclusione delle marsigliesi od altro cotto piano.
I serramenti a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli o similari .

In ordine alle problematiche concernenti la realizzazione dei manufatti si richiamano le disposizioni di cui al successivo art. 67 delle presenti N.T.A.

Il P.R.G. sulle planimetrie di progetto individua un vincolo di allineamento del fronte di edificazione degli erigendi edifici nell'ambito dell'area PEC4. Tale allineamento è da considerarsi in deroga alle altre normative in ordine agli allineamenti, distacchi, etc. di cui alle presenti norme.

5.7. Art. 22 ter - Aree residenziali di nuovo impianto (Ca, Pec, PeeP)

1. Tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate o sottoutilizzate.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici contenuti nei quadri sinottici. Esse si attuano con intervento diretto o con sue secondo le indicazioni del P.R.G.C. (PEC, PEEP).

3. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso planimetrici e tipologici fissati dal P.R.G. e dalle presenti Norme.

4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal P.R.G. in misura non inferiore a quella calcolata in applicazione degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con eventuale ricorso alla monetizzazione nella misura massima stabilita delle presentazioni NtA. In luogo della monetizzazione può essere prevista, in quanto accettata dal Comune, la cessione di aree non destinate dal P.R.G. per servizi pubblici o di uso pubblico, fino al 30% della dotazione complessiva da prevedere, purché aventi caratteristiche di funzionalità urbanistica ed integrabilità nello schema infrastrutturale e dei servizi. Le eventuali dotazioni maggiori richieste dal P.R.G.C. sono da intendersi quale recupero delle aree a servizi mancati su tutto il territorio ovvero come disegno di dettaglio previsto dal P.R.G.C.

5. Fino all'entrata in vigore dei S.U.E. nelle aree ad essi subordinate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Per i Piani esecutivi convenzionati approvati dal Comune in attuazione dello strumento urbanistico vigente avanti l'adozione del Progetto di PRG sono fatte salve le definizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenute anche se in contrasto con le norme e prescrizioni di quest'ultimo. Sono inoltre consentite, ferme restando le volumetrie nel complesso già autorizzate, modifiche di carattere planovolumetrico e tipologico purché nel rispetto dei parametri edilizi contenute nei quadri sinottici allegati.

7. Le aree da assoggettare prioritariamente a Piano di zona ex legge 167/62 sono individuate in cartografia con sigla (Peep) e vincolo tipograficamente definiti. La loro attuazione è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati e dalle presenti Norme.

"8. Gli interventi individuati con la simbologia Pec 3A e Pec 3B saranno caratterizzati da un allineamento dei corpi di fabbrica sul lato del parcheggio pubblico individuato con la sigla P30."

"In sede di esame del primo permesso di costruire dovrà essere presentato un elaborato unitario, sottoscritto dai proponenti di entrambi i Pec, per la definizione degli allineamenti anche di futura realizzazione."

"E' consentita la realizzazione degli interventi per lotti edificatori, purché disciplinati da un'unica convenzione urbanistica che stabilisca i rapporti fra i privati ed il Comune."

"All'ambito del Pec 3B, nonché parte dell'area individuata con la sigla K1, viene riconosciuta con la var. 3 al P.R.G.C. la localizzazione commerciale L 1.5. I parametri di riferimento sono riportati nella Tabella 8 dei quadri sinottici."

"All'interno della quota di S.U.L. destinata ad attività terziarie (nella misura del 30% della S.U.L. massima realizzabile), troveranno posto le attività commerciali di vendita al dettaglio, secondo le tipologie e dimensioni consentite nelle localizzazioni di tipo L1 riportate nella Tabella di cui all'art. 13 del piano commerciale comunale, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009."

"In sede di approvazione del Piano esecutivo convenzionato, dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi pubblici e privati, nella misura del numero di posti auto e delle superfici complessive adeguate a soddisfare le richieste della normativa vigente in materia. A tal proposito si richiama la tabella

riportata all'art. 17 del piano commerciale comunale, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009."

"Si precisa che le verifiche di cui sopra dovranno essere effettuate separatamente per ciascuna delle due destinazioni d'uso consentite nell'area Pec 3B (residenziale e terziaria)."

"Per la procedura attuativa, nonché di rilascio delle autorizzazioni commerciali, si rimanda all'art. 57 bis delle presenti NTA."

"L'intervento di trasformazione in area Pec 12 è subordinato alla messa in sicurezza delle criticità idrauliche individuate nell'analisi idrogeologica/idraulica agli atti del Comune dal 29.10.2003 prot. 0009879.

Gli interventi di trasformazione sono assentibili ma i relativi permessi di costruire sono rilasciabili solamente a seguito "di collaudo favorevole dei lavori inerenti la" ~~della realizzazione degli interventi di~~ messa in sicurezza del ~~reticolo idrografico~~ (canale del Nicola ~~) attualmente in fase di progettazione definitiva~~.", "di cui al progetto esecutivo approvato dalla G.C. con deliberazione n. 39 del 10.4.2009."

11. CAPO 11 - VINCOLI DI INTERVENTO

11.1. "Art. 57 bis – Indirizzi e criteri di localizzazione delle attività commerciali"

1. ***"Con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, il Comune di Airasca ha approvato il vigente dispositivo di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998"."***

2. ***"L'art. 29 della DCR 59-10831 prevede che l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali avvenga approvando prima i criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 ed all'art. 4 comma 1 della L.R. n. 28/99, e poi approvando l'adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo quanto disposto all'art. 6 del D. Lgs. 114/98."***

3. ***"La variante n. 3 al P.R.G.C. intende recepire gli indirizzi, i vincoli e le prescrizioni contenute nel dispositivo di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998", in attuazione del D. Lgs. 114/98, cui si rimanda. Pertanto costituisce formale adeguamento del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 comma 3 lettera b) della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i."***

4. ***"Nell'ambito del territorio comunale si individuano, pertanto, le zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni (Vedasi Tavole di P.R.G.C.), e le tipologie distributive con esse compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d'uso "commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal P.R.G.C., dalla delibera di definizione dei criteri, e nel rispetto della L.R. n. 56/77 e s.m.i."***

5. ***"La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella Tabella 4 allegata all'art 17 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., come modificata ed adattata al contesto comunale nell'art. 13 dello strumento "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998", che individua per ciascun addensamento o localizzazione commerciale, la tipologia di strutture commerciali insediabili."***

6. ***"Nel quadro delle suddette azioni di coordinamento programmatico, la richiamata delibera di Definizione dei criteri per l'insediamento del commercio al dettaglio, ha individuato e definito l'assetto della rete distributiva di P.R.G.C. che poggia sui seguenti "luoghi del commercio":***

a. ***Addensamento Commerciale Storico Rilevante A.1, come perimetrato negli Elaborati n. 5, 6 e 8 del P.R.G.C.***

E' un ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente nel territorio comunale, per lo più lungo l'asse definito dall'attuale Via Roma, e ricadente in parte all'interno dell'impianto ottocentesco, in parte nelle aree più prossime.

Tale ambito comprende, ad oggi, attività di vicinato e medie strutture di vendita non alimentari , oltre ad un importante mercato settimanale.

L'intera area si presta bene alla formazione di un centro commerciale naturale, come definito all'art. 6 della DCR 563-13414/99 e s.m.i.

Le autorizzazioni commerciali delle attività di vendita al dettaglio sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

L'Amministrazione comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A.1

b. ***Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, come perimetrale nell'Elaborato n. 6 di P.R.G.C., comprendenti:***

L.1.1 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla R3;

L.1.2 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla Ru45, nonché parte dell'area St17;

L.1.3 corrispondente a parte della zona normativa St11 di P.R.G.C.;

L.1.4 comprendente le aree St1, St18 e la quasi totalità dell'area St2 di P.R.G.C., inclusa parte della viabilità pubblica di separazione fra le stesse;

L.1.5 comprendente gran parte delle aree individuate con le sigle Pec3B e K1 di P.R.G.C.

Come specificato nello strumento di Definizione dei criteri, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata con D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, ai sensi dell'art. 14 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., è possibile consentire il riconoscimento di eventuali ulteriori localizzazioni L.1 attraverso la definizione dei criteri identificativi in sede di richiesta autorizzatoria, nel rispetto delle

destinazioni consentite dal P.R.G.C., nonché dei parametri stabiliti dalla DCR di cui sopra."

7. *"All'esterno dell'addensamento e delle localizzazioni commerciali individuati al precedente comma 6, ai sensi dell'art. 24 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., potranno verificarsi nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico limitatamente agli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita), purché venga verificata la compatibilità con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G.C. vigente, nonché la necessaria dotazione di standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e la salvaguardia del territorio .*

   Nel caso delle medie e grandi strutture di vendita, le operazioni sopra descritte potranno avvenire solamente all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti (o riconoscibili) quali Addensamenti o Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., sempre in aree e/o edifici che il P.R.G.C. vigente destini al commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione.

   Per tutto quanto non specificato nella presente si rimanda al vigente dispositivo di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998" approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009."

8. *"Per le nuove aperture di esercizi commerciali, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico, si rimanda a quanto prescritto all'art. 12 del vigente dispositivo di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998"."*

9. *"I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77."*

10. *"Ai sensi dell'art. 6 della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nel caso di insediamento di un centro commerciale classico, l'edificio è soggetto al rilascio di un permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche ad un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta Regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D. Lgs. 114/1998 e dall'art. 29 della DCR 563-13414/99 e s.m.i."*

Tabella n. 8

Aree residenziali di completamento (Ca, Peep, Pec) - Zona urbana

QUADRO SINOTTICO P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

MODIFICA N. 1

Territorio: urbano — destinazione d'uso prevalente: residenziale — riferimenti: tav.3

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		AREE DA TRASFORMARE		CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURA	
										OO.UU.		abitativa			terziaria							
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f.*	*i.t.*	*volume convenz.*	*s.u.l.*	*oo.uu. 1*	*oo.uu. 2*	*esist.*	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*p*	*h*	*r.c*	*DIR*	*SUE*
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	mq	ab	ab		mc	mc		n	m			
	PEC	a	1	1.880	2.278	0,73	0,60	1.367		0	398		7	100%				2	8,5	0,5		*
	PEC	a	2	4.040	6.465	2,24	1,40	9.051		505	1.920		47	100%				3	11,5	0,5		*
	PEC	a	3 A	6.804	13.660	2,01	1,00	13.660		2.838	4.003		72	100%				3	11,5	0,5		*
(4)	PEC	a	3 B	5.757	13.438	2,33	1,00	13.438		2.844	4.837	18	70	70%			30%	3	11,5	0,5		*
	PEC	a	4	2.303	3.741	2,76	1,70	6.360		202	1.236		33	70%			30%	3	11,5	0,5		*
	PEC	a	5	2.318	6.723	2,90	1,00	6.723		1.202	3.581		35	70%			30%	3	11,5	0,5		*
	PEC	a	6	4.377	6.093	0,70	0,50	3.047		716	1.000		16	100%				2	8,5	0,5		*
	PEC	a	7	1.553	2.150	1,04	0,75	1.613		152	445		8	100%				2	8,5	0,5		*
	PEC	a	8	3.693	4.320	0,47	0,40	1.728		0	609		9	100%				2	8,5	0,5		*
	PEC	a	9	9.428	12.962	0,55	0,40	5.185		666	2.868		27	100%				2	8,5	0,5		*
(4)	*PEC	a	10	0	0	0,00	0,00	0		0	0		17	0%			0%	0	0	0		*
(3)	PEC	a	11 A	2.197	3.319	0,91	0,60	1.991		197	925		10	100%				3	11,5	0,5	*	
(3)	PEC	a	11 B	2.311	2.841	0,74	0,60	1.705		146	384		9	100%				3	11,5	0,5	*	
	PEC	a	12	1.981	2.317	0,65	0,56	1.298		0	336		7	100%			0%	3	11,5	0,5		*
				48.642	**80.307**			**67.164**		**9.468**	**22.542**		**367**									
	PEEP	a	2	2.590	6.242	2,41	1,00	6.242		955	2.697		32	100%				3	11,5	0,5		*
(4)	*PEEP	a	3	0	0	0,00	0,00	0		0	0		18	0%				0	0	0		*
	PEEP	a	4	4.570	6.920	1,51	1,00	6.920		320	2.029		36	100%				3	11,5	0,5		*
				7.160	**13.162**			**13.162**		**1.275**	**4.726**		**86**									
(1)	C	A	1	1.020	1.370	0,94	0,70	959		0	354		5	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	2	1.397	1.684	0,60	0,50	842		0	279		4	100%				2	8,5	0,5	*	
(1)	C	A	3	3.510	3.778	0,65	0,60	2.267	617	268	0	7	12	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	4	851	851	0,42	0,42	357		0	46		2	100%				2	8,5	0,5	*	
(1)	C	A	5	1.190	1.237	0,62	0,60	742		47	0		4	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	6	2.841	2.841	0,50	0,50	1.421		0	0		7	100%				2	8,5	0,5	*	
(1)	C	A	7	2.705	3.647	0,81	0,60	2.188		205	737		11	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	8	653	653	0,70	0,70	457	387	0	0	5	2	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	9	3.804	3.884	0,51	0,50	1.942		80	0		10	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	10	1.256	1.256	0,60	0,60	754		0	0		4	100%				2	8,5	0,5	*	
(2)	C	A	11	1.011	1.011	0,80		809					4	100%				2	8,5	0,5		*
				20.238	**22.212**			**12.738**	**1.004**	**600**	**1.416**	**30**	**66**									

(1) Concessione Convenzionata

(2) Occorre attuare un appendice convenzionale del precedente atto Rogito Notaio Ortali del 30/11/1990 REP.2217 ex zona CP4

(3) Il PEC 11 è stato suddiviso in due ambiti contigui, denominati A e B, ciascuno dei quali sarà trasformabile con concessione convenzionata anziché P.E.C..

(4) I valori della capacità insediativa evidenziati con la doppia sottolineatura sono quelli indicati nella Variante di P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte e riconfermati per omogeneità di equiparazione.

*Aree stralciate con deliberazione della Giunta Regionale n. 33-6091 del 23/05/2002

Tabella n. 8

Aree residenziali di completamento (Ca, Peep, Pec) - Zona urbana

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 1

Territorio: urbano — destinazione d'uso prevalente: residenziale — riferimenti: tav.3

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		AREE DA TRASFORMARE		CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURA	
										OO.UU.		abitativa			terziaria							
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f.*	*i.t.*	*volume convenz.*	*s.u.l.*	*oo.uu. 1*	*oo.uu. 2*	*esist.*	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*p*	*h*	*r.c*	*DIR*	*SUE*
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	mq	ab	ab		mc	mc		n	m			
	PEC	a	1	1.880	2.278	0,73	0,60	1.367		0	398		7	100%				2	8,5	0,5		*
	PEC	a	2	4.040	6.465	2,24	1,40	9.051		505	1.920		47	100%				3	11,5	0,5		*
	PEC	a	3 A	***6.823***	13.660	***2,01***	1,00	13.660		***2.673***	***4.164***		72	100%				3	11,5	0,5		*
(4)	PEC	a	3 B	***5.765***	13.438	***2,34***	1,00	13.438		***2.815***	***4.858***	18	70	70%			30%	3	11,5	0,5		*
	PEC	a	4	2.303	3.741	2,76	1,70	6.360		202	1.236		33	70%			30%	3	11,5	0,5		*
	PEC	a	5	2.318	6.723	2,90	1,00	6.723		1.202	3.581		35	70%			30%	3	11,5	0,5		*
	PEC	a	6	4.377	6.093	0,70	0,50	3.047		716	1.000		16	100%				2	8,5	0,5		*
	PEC	a	7	1.553	2.150	1,04	0,75	1.613		152	445		8	100%				2	8,5	0,5		*
	PEC	a	8	3.693	4.320	0,47	0,40	1.728		0	609		9	100%				2	8,5	0,5		*
	PEC	a	9	9.428	12.962	0,55	0,40	5.185		666	2.868		27	100%				2	8,5	0,5		*
(4)	*PEC	a	10	0	0	0,00	0,00	0		0	0		17	0%			0%	0	0	0		*
(3)	PEC	a	11 A	2.197	3.319	0,91	0,60	1.991		197	925		10	100%				3	11,5	0,5	*	
(3)	PEC	a	11 B	2.311	2.841	0,74	0,60	1.705		146	384		9	100%				3	11,5	0,5	*	
	PEC	a	12	1.981	2.317	0,65	0,56	1.298		0	336		7	100%			0%	3	11,5	0,5		*
				48.669	**80.307**			**67.164**		***9.274***	***22.724***		**367**									
	PEEP	a	2	2.590	6.242	2,41	1,00	6.242		955	2.697		32	100%				3	11,5	0,5		*
(4)	*PEEP	a	3	0	0	0,00	0,00	0		0	0		18	0%				0	0	0		*
	PEEP	a	4	4.570	6.920	1,51	1,00	6.920		320	2.029		36	100%				3	11,5	0,5		*
				7.160	**13.162**			**13.162**		**1.275**	**4.726**		**86**									
(1)	C	A	1	1.020	1.370	0,94	0,70	959		0	354		5	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	2	1.397	1.684	0,60	0,50	842		0	279		4	100%				2	8,5	0,5	*	
(1)	C	A	3	3.510	3.778	0,65	0,60	2.267	617	268	0	7	12	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	4	851	851	0,42	0,42	357		0	46		2	100%				2	8,5	0,5	*	
(1)	C	A	5	1.190	1.237	0,62	0,60	742		47	0		4	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	6	2.841	2.841	0,50	0,50	1.421		0	0		7	100%				2	8,5	0,5	*	
(1)	C	A	7	2.705	3.647	0,81	0,60	2.188		205	737		11	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	8	653	653	0,70	0,70	457	387	0	0	5	2	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	9	3.804	3.884	0,51	0,50	1.942		80	0		10	100%				2	8,5	0,5	*	
	C	A	10	1.256	1.256	0,60	0,60	754		0	0		4	100%				2	8,5	0,5	*	
(2)	C	A	11	1.011	1.011	0,80		809					4	100%				2	8,5	0,5		*
				20.238	**22.212**			**12.738**	**1.004**	**600**	**1.416**	**30**	**66**									

(1) ***Permesso di costruire convenzionato***

(2) Occorre attuare un appendice convenzionale del precedente atto Rogito Notaio Ortali del 30/11/1990 REP.2217 ex zona CP4

(3) Il PEC 11 è stato suddiviso in due ambiti contigui, denominati A e B, ciascuno dei quali sarà trasformabile con concessione convenzionata anziché P.E.C..

(4) I valori della capacità insediativa evidenziati con la doppia sottolineatura sono quelli indicati nella Variante di P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte e riconfermati per omogeneità di equiparazione.

*Aree stralciate con deliberazione della Giunta Regionale n. 33-6091 del 23/05/2002

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3

Tabella n. 18

Verde di arredo e parcheggi (V-P)

QUADRO SINOTTICO P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

MODIFICA N. 1

Territorio: urbano tessuto storico — destinazione d'uso prevalente: oo.uu. secondarie — riferimenti: tav.3

	DENOMINAZIONE			**AREE DA TRASFORMARE**		**PARAMETRI URBANISTICI**		**VALORI CONVENZIONALI**		**CAPACITA' INSEDIATIVA**							**PARAMETRI EDILIZI**		
										abitativa			*terziaria*			*com*			
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f.*	*i.t.*	*volume convenz.*	*s.u.l.*	*esist.*	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*	*p*	*h*	*r.c*
	mq			mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
	V-P		1		3.160														
	V-P		2		2.277														
	V-P		3		2.086														
	V-P		4		1.976														
	V-P		5		1.865														
	V-P		6		1.309														
	V-P		7		1.000														
	V-P		8		1.977														
	V-P		9		4.897														
	V-P		10		5.617														
					26.164														

Tabella n. 18

Verde di arredo e parcheggi (V-P)

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 1

Territorio: urbano tessuto storico — destinazione d'uso prevalente: oo.uu. secondarie — riferimenti: tav.3

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f.*	*i.t.*	*volume convenz.*	*s.u.l.*	*abitativa*			*terziaria*			*com*	*p*	*h*	*r.c*
										esist.	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*			
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
	V-P		1		3.160														
	V-P		2		2.277														
	V-P		3		2.086														
	V-P		4		1.976														
	V-P		5		1.865														
	V-P		6		1.309														
	V-P		7		1.000														
	V-P		8		1.977														
	V-P		9		4.897														
	V-P		10		***5.799***														
					26.346														

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 2

MOTIVAZIONE:

Il P.R.G.C. vigente, all'art. 56 delle NTA, vieta la realizzazione delle autorimesse interrate o parzialmente interrate, fatte salve le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima dell'adozione definitiva del P.R.G.C. stesso.

È sorta l'esigenza di estendere tale divieto anche alle autorimesse realizzate in piani sopraelevati e/o in strutture pluripiano, e/o in copertura agli edifici.

Pertanto si modifica il punto a) del suddetto art. 56 delle NTA, nel modo seguente:
si elimina l'attuale testo: *"Non sono ammesse autorimesse interrate o parzialmente interrate, fatte salve le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima della adozione definitiva del presente P.R.G."*;
e si sostituisce con il seguente testo: ***"Eccezion fatta per le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima dell'adozione definitiva della presente variante n. 3 di P.R.G.C., la realizzazione delle autorimesse è consentita esclusivamente alla quota del piano campagna, secondo i disposti dell'art. 67, lettera f, secondo comma. Non è pertanto ammessa la realizzazione di parcheggi interrati, o parzialmente interrati, e neppure al di sopra del primo piano fuori terra, fatto salvo per le localizzazioni commerciali L2 eventualmente previste."***

MODIFICHE	
Cartografiche	-
Normative	SI – Vedasi art. 56, punto a)
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

g) nel caso di edifici ricadenti in zona agricola ove alla data di adozione delle presenti Norme risultino compresenti più funzioni con attività in atto (residenza civile, attività secondaria e terziaria, contigue a conduzioni rurali in atto) sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77. In tal caso è ammesso il recupero alle funzioni e destinazioni insediate delle tettoie e delle travate facenti parte dell'impianto edilizio originario.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

Tutti gli interventi di cui sopra sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:

- edifici dotati di ~~licenza edilizia e/o concessione~~ ***"titolo abilitativo"*** rilasciat***o*** precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. sempre che l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con ~~la licenza edilizia stessa~~ ***"il titolo abilitativo stesso."***

- edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In tale caso ~~la concessione~~ ***"il permesso di costruire"*** è dat***o*** dal Comune, previo parere della C.I.E., in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività.

Gli edifici di proprietà comunale, se alienati assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.

10.7. Art. 56 - Autorimesse

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme con particolare riguardo per il tessuto storico, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

a) ~~**Non sono ammesse autorimesse interrate o parzialmente interrate fatte salve le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima della adozione definitiva del presente P.R.G.C.;**~~

"Eccezion fatta per le autorizzazioni e/o concessioni rilasciate prima dell'adozione definitiva della presente variante n. 3 di P.R.G.C., la realizzazione delle autorimesse è consentita esclusivamente alla quota del piano campagna, secondo i disposti dell'art. 67, lettera f, secondo comma. Non è pertanto ammessa la realizzazione di parcheggi interrati, o parzialmente interrati, e neppure al di sopra del primo piano fuori terra, fatto salvo per le localizzazioni commerciali L2 eventualmente previste."

b) Per gli edifici uni-bifamiliari o unifamiliari a schiera oltre ai locali di servizio posti al di sotto della sagoma dell'edificio potranno essere realizzate autorimesse aggiuntive esterne pari a *"30"* mq. . *"S.U.L."* per ogni unita' abitativa.

c) Per gli edifici plurifamiliari potranno essere realizzate autorimesse in misura non superiore a *"30"* mq. . *"S.U.L."* per ogni unità alloggio principale a destinazione residenziale.

È ammessa la costruzione di autorimesse a confine purché nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile e fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti e fasce di rispetto previste dal presente P.R.G.

10.8. Art. 57 - Aree di parcheggio

Fatta salva la distinta previsione dei parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art. 21 punto 1 lett. d della l.r. 56/77 e la relativa formazione in applicazione della disciplina attuativa degli interventi contenuta nelle presenti N.d.A., l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

A) - per uso residenziale per ogni 100 mc. di costruzione:

a1) interventi di restauro, di ristrutturazione, di risanamento mq. 2,00

a2) nuove costruzioni e completamenti mq. 10,00

B) - per uso terziario:

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 3

MOTIVAZIONE:

Al fine di migliorare la qualità dei futuri complessi edilizi, sia in termini estetici che, soprattutto, sotto l'aspetto della vivibilità dei luoghi, si ritiene necessario introdurre delle prescrizioni di carattere generale da rispettare negli interventi di nuova costruzione, mirati ad una collocazione dei fabbricati sul territorio che sia quanto più possibile di "ampio respiro", sia dal punto di vista delle distanze fra gli edifici, che dal punto di vista della concentrazione demografica.

Aspetto ancor più importante da tenere in considerazione è il recente inserimento di Airasca nell'elenco dei Comuni ricadenti in zona sismica 3, ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 11-13058 del 19 gennaio 2010 (BUR n. 7 del 18 febbraio 2010). Le disposizioni inerenti la nuova classificazione sismica del territorio piemontese, entreranno in vigore, secondo quanto stabilito dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-13422 del 1 marzo 2010 (B.U.R. n. 10 dell'11-3-2010), il 18 febbraio 2011, e comunque non prima dell'approvazione delle disposizioni attuative di cui al punto 10 della deliberazione di cui in premessa.

In considerazione di quanto fin ora suddetto, si ritiene comunque necessario introdurre delle norme più restrittive in merito alle distanze dai confini e fra i fabbricati, da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ad esclusione del centro storico; nonché delle limitazioni all'utilizzo di determinate tipologie di alloggi, che porterebbero ad un elevato numero di unità immobiliari all'interno degli involucri edilizi, e quindi ad un'alta concentrazione demografica.

Pertanto, si modifica il primo capoverso dell'art. 52, paragrafo 9.9.2, ed il primo capoverso dell'art. 53, paragrafo 10.1.2 delle NTA del P.R.G.C. nel modo seguente:

> *La distanza dell'edificio dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà della sua altezza con un minimo di ml 5,00* ***"all'interno del centro storico e di ml 7,50 esternamente alla perimetrazione del centro storico"****; tale minimo (…) in linea o a schiera.*
>
> ***"Per la metodologia di calcolo della distanza si rimanda alla definizione contenuta nel precedente art. 10, punto h) delle NTA".***

All'art. 53, dopo il primo capoverso, viene altresì introdotto il seguente testo: ***"negli interventi di nuova costruzione che prevedono tipologie edilizie plurifamiliari, è consentita la realizzazione di mono e bilocali per una soglia massima pari al 10% del numero complessivo degli alloggi in progetto nell'intero intervento, e per una superficie calpestabile minima pari a mq 45 per alloggio."***

Infine, si richiama quanto stabilito dalla D.G.R. n. 28-13422 del 1 marzo 2010, in ambito prettamente edilizio:

"… nelle more dell'entrata in vigore della nuova classificazione sismica, nei comuni che dalla zona 4 risultano classificati nella zona 3, le costruzioni i cui progetti delle strutture vengono depositati o, per le opere pubbliche di cui sia stata avviata la progettazione definitiva od esecutiva dopo la pubblicazione del presente provvedimento, siano dimensionate in linea con le norme tecniche vigenti per la zona 3.

Nello specifico, per i comuni classificati in zona 3 la procedura amministrativa disciplinata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27 aprile 2004, n. 1/DOP, prevede:

- in ambito urbanistico: l'obbligo del parere preventivo sugli strumenti urbanistici generali, prima delle delibere di adozione del progetto preliminare o esecutivo, ad **esclusione** delle **varianti parziali**;
- in ambito edilizio: chiunque intenda procedere a lavori di carattere edilizio o costruzioni in genere, che possano comunque interessare la pubblica incolumità, il proponente l'intervento, a seguito dell'autorizzazione comunale e prima dell'inizio dei lavori deve ottenere l'autorizzazione obbligatoria da parte dell'Ente competente.

MODIFICHE	
Cartografiche	-
Normative	SI – Vedasi artt. 52 e 53
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

fra le pareti finestrate non possono essere inferiori tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto delle costruzioni aggiuntive in epoca recente.

Negli altri casi si applicano i disposti di cui all'art.9 punto 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444

c) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. All'esterno del tessuto di impianto storico, ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

9.9.2. Distanza dai confini per gli edifici

- La distanza dell'edificio dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà della sua altezza con un minimo di ml. 5,00 ***"all'interno del centro storico e di ml 7,50 esternamente alla perimetrazione del centro storico"***; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

  "Per la metodologia di calcolo della distanza si rimanda alla definizione contenuta nel precedente art. 10, punto h) delle NTA."

- **La distanza dal confine stradale esistente e/o in progetto è individuata nella cartografia di P.R.G.C. anche mediante l'indicazione specifica del fronte dell'edificazione ovvero disciplinata dalla normativa in ordine alle fasce di rispetto di cui al successivo art.61. In assenza di prescrizioni cartograficamente individuate si applicherà la distanza minima di mt.5. Nel caso di distanza dal confine stradale esistente e/o in progetto qualora per oggettive necessità di fruizione debitamente motivate tale distanza potrà essere mantenuta sul filo del muro di fabbrica esistente ovvero ridotta a mt.1,5. In tal caso l'assenso da parte del comune con proprio atto formale non costituisce modificazione dello strumento urbanistico generale.**

- *"Sono in ogni caso prevalenti, in presenza di eventuali discordanze, le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30.4.92, n. 285 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.".*

10. CAPO 10 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

10.1. Art. 53 - Interventi edilizi di nuova costruzione

Le nuove costruzioni riguardano gli interventi su aree inedificate o la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

"Negli interventi di nuova costruzione che prevedono tipologie edilizie plurifamiliari, è consentita la realizzazione di mono e bilocali per una soglia massima pari al 10% del numero complessivo degli alloggi in progetto nell'intero intervento, e per una superficie calpestabile minima pari a mq 45 per alloggio."

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme, o fissate in sede di S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68:

10.1.1. Confrontanza

Per la definizione di distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti si fa riferimento a quanto disposto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 con la seguente corrispondenza:

1. aree di tipo PdR, R, Ru, Ztr, Pt, Pe: si applicano le prescrizioni del punto 2) D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 e pertanto è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .

2. aree di tipo Pec, PeeP, Ca, Pc, Pn, Pk, si applicano le prescrizioni del punto 3) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 e pertanto è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto ,la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata ,e comunque con un minimo di m. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti .

Gli arretramenti come sopra definiti valgono anche quando una sola parete sia finestrata: tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica fra pareti o parti di pareti non finestrate.

10.1.2. Distanza dai confini per gli edifici

La distanza dell'edificio dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà della sua altezza con un minimo di ml. 5,00 ***"all'interno del centro storico e ml 7,50 esternamente alla perimetrazione del centro storico"***; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

"Per la metodologia di calcolo della distanza si rimanda alla definizione contenuta nel precedente art. 10, punto h) delle NTA."

- **La distanza dai cigli stradali esistenti e/o in progetto è individuata nella cartografia di P.R.G.C. anche mediante l'indicazione specifica del fronte dell'edificazione ovvero disciplinata dalla normativa in ordine alle fasce di rispetto di cui al successivo art.61 . In assenza di prescrizioni cartograficamente individuate si applicherà la distanza minima di mt.5. Nel caso di distanza dai cigli stradali esistenti e/o in progetto qualora per oggettive necessità di fruizione debitamente motivate tale distanza potrà essere ridotta a mt.3. In tal caso l'assenso da parte del comune con proprio atto formale non costituisce modificazione dello strumento urbanistico generale.**

- *"Sono in ogni caso prevalenti, in presenza di eventuali discordanze, le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30.4.92, n. 285 e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i."*.

10.1.3. Distacchi degli edifici appartenenti al demanio pubblico

Per gli edifici appartenenti al demanio pubblico o soggetti allo stesso regime o da realizzare negli spazi pubblici appositamente vincolati dal Piano, i distacchi e le distanze di cui al precedente 10.1.1 sono così stabilite:

- da quanto definito dalla rispettiva normativa tecnica per quelli la cui esecuzione è regolamentata da apposita legislazione. In difetto si applicano i disposti di cui alla precedente 10.1.1 a punto 1 per quelli compresi nel tessuto storico ottocentesco perimetrato nella tav. 5, i disposti del 10.1.1 punto 2 in tutti gli altri casi

- in misura non inferiore a mt. 3 dal confine dei fondi finitimi e mt. 5 dalle costruzioni principali di cui costituiscono pertinenza nel caso di manufatti aventi altezza in gronda non superiore a mt. 3

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 4

MOTIVAZIONE:

Allo scopo di migliorare l'assetto viabilistico della zona industriale verso None, la variante n. 2 al P.R.G.C. aveva previsto il rafforzamento del sistema a "controviale" per la distribuzione interna ai vari insediamenti produttivi esistenti e/o previsti, e l'introduzione di n. 3 rotonde, richieste dalla Provincia di Torino, aventi lo scopo di rallentare la velocità sul rettifilo della strada provinciale, sia di migliorarne l'assetto distributivo.
Precedentemente il Comune di Airasca aveva approvato un Piano esecutivo, e stipulato la relativa convenzione urbanistica, riguardante una delle aree interessate da una rotatoria in progetto.

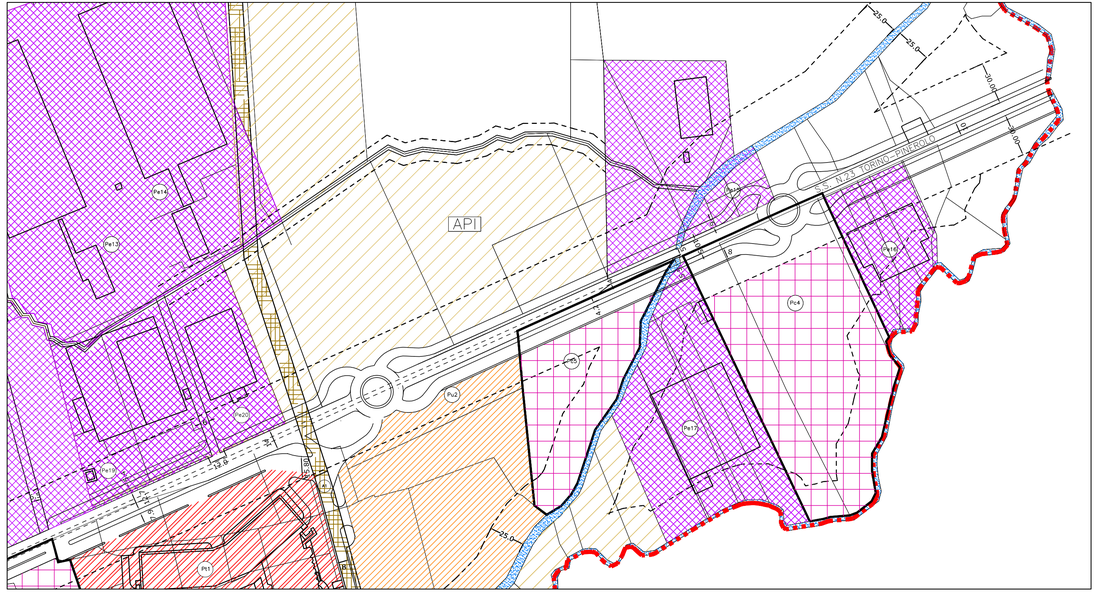
Pertanto, si modifica la cartografia del P.R.G.C., attraverso lo spostamento dell'ultima rotonda verso None, portandola al di là dell'area individuata con la sigla Pe 16, quasi a ridosso del confine comunale.

MODIFICHE	
Cartografiche	TAV. 5 – 7
Normative	-
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	/
Sigla:	/
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 7

Scala 1:2000

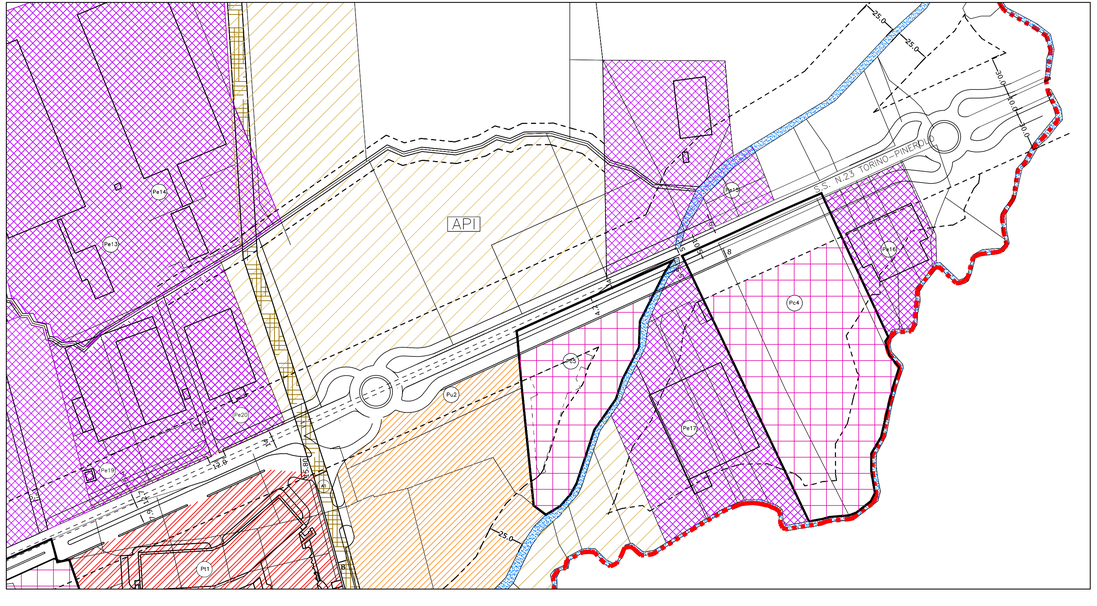


\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 19\Layout Modifica 4.dwg

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 4
Classe di destinazione:	/
Sigla:	/
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 7

Scala 1:2000



\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 19\Layout Modifica 4.dwg

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 5

MOTIVAZIONE:

Gli obiettivi strategici comunitari, nazionali e regionali nel campo della più razionale gestione delle risorse energetiche, ed in particolare l'obiettivo diretto all'utilizzo sempre più diffuso di fonti energetiche rinnovabili, devono essere perseguiti nell'ottica della sostenibilità ambientale.

Se da una parte vengono previsti degli incentivi regionali "in conto energia" per l'installazione degli impianti fotovoltaici, e vengono sottoscritti accordi sull'applicazione dei criteri per la semplificazione e la riduzione dei tempi di conclusione dei procedimenti autorizzativi relativi agli impianti fotovoltaici a terra; dall'altra urge una regolamentazione in materia, onde evitare il deturpamento di intere aree del territorio nazionale.

La Regione Piemonte, alla quale è stato assegnato a livello nazionale il coordinamento in materia di ambiente ed energia dalla Conferenza Stato-Regioni, ha predisposto un disegno di legge per regolamentare l'utilizzo del territorio per ospitare impianti fotovoltaici a terra, indirizzato verso l'incentivazione al fotovoltaico sulla superficie di edifici ed in aree marginali.

La Relazione programmatica per l'energia, approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 30-12221 del 28 settembre 2009, aveva già individuato dei criteri di pre-pianificazione (criteri ERA), per la localizzazione di impianti fotovoltaici a terra, in considerazione della necessità di tutela del suolo, dei territori di alto pregio e del paesaggio, dei beni culturali ed ambientali, dell'agricoltura, e tenendo presente l'aspetto legato alla pericolosità idro-geologica delle aree interessate da fenomeni di dissesto.

Ne derivava, pertanto, una classificazione del territorio in macro-aree (secondo i criteri di tipo ERA) che distingueva: aree di Esclusione (ogni realizzazione di impianti fotovoltaici "a terra" è preclusa. Ad esempio: siti UNESCO, zone viticole DOGC, parchi nazionali e regionali, riserve naturali, terreni ad uso agricolo in classe I e II di capacità d'uso del suolo, …); aree di Repulsione, con diversi "gradi di resistenza" (R1, R2, ...) di tipo paesaggistico-ambientale del territorio (la realizzazione degli impianti è subordinata al rispetto di determinate prescrizioni. Ad esempio: fascia di rispetto di 3 Km da parchi e riserve, beni paesaggistici e culturali artt. 10, 136, 157 del D.Lgs. n. 42/2004, aree boscate, terreni ad uso agricolo in classe III di capacità di uso del suolo, …); aree di Attrazione (esprimono un livello di preferenzialità nell'ospitare eventuali localizzazioni. Ad esempio: ex cave, aree produttive, commerciali, piazzali ed aree a parcheggio purché non venga inibita la funzione principale del parcheggio

stesso, …) ed aree neutre (che non esprimono criticità né preferenzialità rispetto all'infrastruttura).

Con l'approvazione dell'articolo 27 della L.R. n. 18/2010 il Consiglio Regionale ha disposto la sospensione delle procedure autorizzative relative ad impianti fotovoltaici non integrati da realizzare su terreni ricompresi nelle aree di esclusione di cui alla D.G.R. n. 30-12221 del 28 settembre 2009.

Tale sospensione ha efficacia sino all'entrata in vigore del provvedimento regionale di recepimento delle linee guida nazionali. Quest'ultime sono state emanate con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, del 10 settembre 2010, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 219 del 18 settembre 2010, ed entrate in vigore il 3 ottobre 2010, ponendo finalmente la Regione nelle condizioni di adottare i provvedimenti necessari a tutelare i territori piemontesi di pregio evitando la compromissione delle loro caratteristiche peculiari.

Entro 180 giorni dall'entrata in vigore del suddetto Decreto le Regioni dovranno individuare le aree non idonee attraverso atti di programmazione o pianificazione con i quali definire altresì le misure e gli interventi necessari al raggiungimento della quota minima di produzione di energia da fonti rinnovabili loro assegnata *(c.d. burder sharing)* ai sensi dell'art. 2 comma 167 della legge 244/2007.

Nel frattempo, visto il proliferare delle istanze di autorizzazione alla realizzazione di impianti fotovoltaici a terra di grande potenza e di notevole occupazione di suolo, nonché la necessità di superare la sospensione delle procedure autorizzative di cui all'art. 27 della L.R. n. 18/2010, con D.G.R. n. 3-1183 del 14 dicembre 2010, la Regione, ai sensi dei punti 17.1 e 17.3 del D.M. del 10 settembre 2010, ha provveduto ad una prima individuazione delle aree non idonee e delle aree "di attenzione", demandando le opportune modifiche e/o integrazioni ad un successivo provvedimento di programmazione e pianificazione di cui al punto 17.2 del suddetto decreto.

In questo quadro generale si inserisce la presente modifica, che intende disciplinare con un articolo *ad hoc* delle NTA di P.R.G.C. la realizzazione, all'interno del Comune di Airasca, di impianti fotovoltaici, seppur nella consapevolezza che la condizione attuale del panorama legislativo vigente in materia vede una normativa ancora *in itinere*, e quindi per alcuni aspetti ancora in fase di "definizione".

Pertanto si integrano le norme del P.R.G.C. vigente con il testo riportato di seguito.

"***Art. 43 bis – Impianti fotovoltaici***

1. *Gli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, di cui all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. n. 387/2003 e s.m.i., le relative opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione ed all'esercizio degli stessi, possono*

essere realizzati in edifici esistenti di qualunque natura e comunque ubicati su tutto il territorio comunale, fatte salve tutte le normative applicabili in materia di beni culturali, storico-artistici, paesaggio, ambiente ed edilizia.

2. *Fatto salvo quanto indicato nei punti successivi, la costruzione, l'esercizio e la modifica di impianti fotovoltaici a terra con potenza superiore alla soglia dei 20 kW, delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili, sono soggetti ad autorizzazione unica rilasciata dalla Provincia di Torino. All'interno del provvedimento unico dovranno convogliare eventuali pareri/autorizzazioni qualora sussistano vincoli di qualsiasi natura sul sito.*
3. *Le installazioni di impianti solari fotovoltaici possono essere considerate attività ad edilizia libera, e pertanto realizzabili previa comunicazione al Comune (art. 11, comma 3 del D. Lgs. N. 115/2008 e s.m.i.), se avvengono nel rispetto dei seguenti criteri generali:*

   siano aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti (ubicati al di fuori della zona "A" di cui al D.M. n. 1444/68 e comunque non soggetti a vincoli di alcun genere), preferibilmente nella posizione meno visibile da pubblica via; diano origine ad una configurazione tipologica decorosa ed equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente ed organico; siano contenuti all'interno della sagoma del tetto e con la medesima inclinazione ed orientamento della falda; senza serbatoio di accumulo esterno ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi; siano rispettate le norme vigenti in materia di diritti dei terzi, tutela della sicurezza degli impianti, compatibilità elettromagnetica, beni culturali e paesaggio, beni ambientali.
4. *L'installazione di impianti solari fotovoltaici non ricadenti nei casi di cui al punto precedente, è realizzabile mediante D.I.A. se vengono rispettate le seguenti condizioni:*

   i moduli fotovoltaici siano collocati sugli edifici e la superficie complessiva dei moduli non sia superiore a quella del tetto su cui sono collocati; nel caso di impianti "a terra" la capacità di generazione sia inferiore alla soglia dei 20 kW indicata nella tabella A allegata al D.Lgs. n. 387/2003, come introdotta dall'art. 2, comma 161 della L. n. 244/2007.

   Sono altresì soggette a D.I.A. le opere di rifacimento realizzate sugli impianti fotovoltaici esistenti che non comportano variazioni delle dimensioni fisiche degli apparecchi, della volumetria delle strutture e dell'area destinata ad ospitare gli impianti stessi, né delle opere connesse.
5. *L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in aree a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistico -*

ricettiva) non è in genere soggetta ad autorizzazione specifica, è assimilata alla manutenzione straordinaria, fatti salvi eventuali procedimenti sovraordinati, quali la valutazione di impatto ambientale.

Per gli impianti fotovoltaici industriali di potenza superiore ad 1MW occorre verificare l'applicazione della L.R. n. 40/98 e s.m.i. in merito all'assoggettabilità alla fase di verifica della V.I.A.

6. *L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è preclusa all'interno delle aree e dei siti classificati come <u>non idonei</u> nell'allegato alla D.G.R. n. 3-1183 del 14dicembre 2010, e s.m.i., di seguito sinteticamente elencati:*

   siti inseriti nel patrimonio mondiale dell'UNESCO; siti UNESCO – candidature in atto; Beni culturali e paesaggistici; vette, crinali montani e pedemontani; tenimenti dell'Ordine Mauriziano; aree protette nazionali (di cui alla L. n. 394/1991) e regionali (di cui alla L.R. n. 12/1990 e 19/2009), siti di importanza comunitaria nell'ambito della Rete Natura 2000; aree agricole e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità di uso del suolo (Vedasi a tal proposito la "Carta della capacità d'uso dei suoli" di cui si allega un estratto riguardante il Comune di Airasca); aree agricole destinate alla produzione di prodotti D.O.C.G. e D.O.C.; terreni agricoli irrigati con impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico; aree in dissesto idraulico e idrogeologico.

   L'allegato di cui sopra individua, altresì, degli ambiti territoriali (c.d. "aree di attenzione") che, pur non compresi nelle aree escluse, risultano scarsamente idonei ad ospitare impianti fotovoltaici a terra, per la loro rilevanza paesaggistica, ambientale, nonché per la presenza di produzioni agricole ed agroalimentari di qualità e/o perché gravati da situazioni di pericolosità idrogeologica.

   Per l'individuazione di tali aree, per le quali risulta necessario porre particolare attenzione nella valutazione dei progetti, si rimanda all'allegato alla D.G.R. n. 3-1183 del 14 dicembre 2010 e s.m.i.

7. *Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto a terra nelle aree agricole in cui è consentita, è subordinato alla presentazione di una relazione asseverata che dimostri la salvaguardia e la tutela della biodiversità, del patrimonio colturale e del paesaggio rurale esistente, nonché alla sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale o convenzione edilizia, registrato e trascritto, da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno, che garantisca: il mantenimento della destinazione agricola del terreno; la rimozione dell'impianto al termine della sua vita utile (come definita al punto successivo), con contestuale rimessa in pristino del sito entro un anno (eventualmente prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente). A garanzia di*

questi adempimenti il richiedente dovrà costituire fidejussione bancaria il cui importo sarà determinato attraverso il computo metrico degli interventi necessari per la rimessa in pristino del sito.

L'importo sarà aggiornato ogni 5 anni in base ai costi medi di smaltimento o all'indice ISTAT relativo.

8. *Il termine della vita utile dell'impianto è dato dalla mancata funzionalità dello stesso determinata sulla base del permanere di produzione elettrica continuativa per almeno sei mesi, in misura inferiore al 20% della originaria potenza di picco. Tale circostanza deve essere comunicata all'Amministrazione comunale entro un mese dal costituirsi dell'evento. Al fine di consentire il dovuto controllo il titolare produce, entro il 31 gennaio di ogni anno, a partire dal 15° anno dal termine dei lavori di installazione, una documentazione atta a consentire tale verifica nelle forme dell'autocertificazione o, in loro presenza, di fatture da parte della società acquirente l'energia.*

   L'omissione dello smontaggio dell'impianto e/o della remissione in pristino del sito nei termini sopra descritti comporterà, da parte dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle norme penali di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

   È comunque fatta salva la possibilità di ristrutturazione dell'impianto, previo avvio di nuovo iter procedimentale.
9. *Gli impianti a terra ubicati in territorio agricolo dovranno rispettare le distanze minime previste dalle presenti NTA dai confini della proprietà, non devono trovarsi all'interno di fasce di rispetto di qualsiasi natura e genere, e devono distare di almeno m 100 dalle aree urbanizzate ed urbanizzande di natura residenziale.*
10. *È precluso l'utilizzo di prodotti detergenti chimici per la manutenzione dei pannelli installati in aree agricole.*

Per quanto non specificato nelle presenti norme si rimanda alla normativa vigente in materia, in particolare al D.M. 10 settembre 2010 e s.m.i. in merito alle procedure autorizzative, nonché alla D.G.R. n. 3 – 1183 del 14 dicembre 2010 e s.m.i. per quanto concerne l'individuazione delle aree e dei siti non idonei."

MODIFICHE	
Cartografiche	-
Normative	SI – Vedasi art. 43 bis
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

"La realizzazione di coltivazioni intensive di carattere hobbistico potrà essere effettuata anche sull'area indicata con la sigla I.S. 3 di proprietà comunale.

Su tale area potranno essere realizzati i manufatti ad uso ricovero attrezzi di cui al presente articolo, esclusivamente a seguito dell'approvazione del regolamento comunale specifico per l'utilizzo e gestione degli orti urbani."

"Le recinzioni perimetrali dovranno essere arretrate di m 1,5 rispetto sia alle strade interpoderali, in modo da consentire il passaggio dei mezzi agricoli, che dal confine con le proprietà limitrofe."

8.7. "Art. 43bis Impianti fotovoltaici

1. ***Gli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, di cui all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. n. 387/2003 e s.m.i., le relative opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione ed all'esercizio degli stessi, possono essere realizzati in edifici esistenti di qualunque natura e comunque ubicati su tutto il territorio comunale, fatte salve tutte le normative applicabili in materia di beni culturali, storico-artistici, paesaggio, ambiente ed edilizia.***
2. ***Fatto salvo quanto indicato nei punti successivi, la costruzione, l'esercizio e la modifica di impianti fotovoltaici a terra con potenza superiore alla soglia dei 20 kW, delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili, sono soggetti ad autorizzazione unica rilasciata dalla Provincia di Torino. All'interno del provvedimento unico dovranno convogliare eventuali pareri/autorizzazioni qualora sussistano vincoli di qualsiasi natura sul sito.***
3. ***Le installazioni di impianti solari fotovoltaici possono essere considerate attività ad edilizia libera, e pertanto realizzabili previa comunicazione al Comune (art. 11, comma 3 del D. Lgs. N. 115/2008 e s.m.i.), se avvengono nel rispetto dei seguenti criteri generali:***
   siano aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti (ubicati al di fuori della zona "A" di cui al D.M. n. 1444/68 e comunque non soggetti a vincoli di alcun genere), preferibilmente nella posizione meno visibile da pubblica via; diano origine ad una configurazione tipologica decorosa ed equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate in modo coerente ed organico; siano contenuti all'interno della sagoma del tetto e con la medesima inclinazione ed orientamento della falda; senza serbatoio di accumulo esterno ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi; siano rispettate le norme vigenti in materia di diritti dei terzi, tutela della sicurezza degli impianti, compatibilità elettromagnetica, beni culturali e paesaggio, beni ambientali.
4. ***L'installazione di impianti solari fotovoltaici non ricadenti nei casi di cui al punto precedente, è realizzabile mediante D.I.A. se vengono rispettate le seguenti condizioni:***
   i moduli fotovoltaici siano collocati sugli edifici e la superficie complessiva dei moduli non sia superiore a quella del tetto su cui sono collocati; nel caso impianti "a terra" la

capacità di generazione sia inferiore alla soglia dei 20 kW indicata nella tabella A allegata al D.Lgs. n. 387/2003, come introdotta dall'art. 2, comma 161 della L.n. 244/2007.

Sono altresì soggette a D.I.A. le opere di rifacimento realizzate sugli impianti fotovoltaici esistenti che non comportano variazioni delle dimensioni fisiche degli apparecchi, della volumetria delle strutture e dell'area destinata ad ospitare gli impianti stessi, né delle opere connesse.

5. *L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in aree a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettiva) non è in genere soggetta ad autorizzazione specifica, è assimilata alla manutenzione straordinaria, fatti salvi eventuali procedimenti sovraordinati, quali la valutazione di impatto ambientale.*

   Per gli impianti fotovoltaici industriali di potenza superiore ad 1 MW occorre verificare l'applicazione della L.R. n. 40/98 e s.m.i. in merito all'assoggettabilità alla fase di verifica della V.I.A.

6. *L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è preclusa all'interno delle aree e dei siti classificati come non idonei nell'allegato alla D.G.R. n. 3-1183 del 14 dicembre 2010, e s.m.i., di seguito sinteticamente elencati:*

   siti inseriti nel patrimonio mondiale dell'UNESCO; siti UNESCO – candidature in atto; Beni culturali e paesaggistici; vette, crinali montani e pedemontani; tenimenti dell'Ordine Mauriziano; aree protette nazionali (di cui alla L. n. 394/1991) e regionali (di cui alla L.R. n. 12/1990 e 19/2009), siti di importanza comunitaria nell'ambito della Rete Natura 2000; aree agricole e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità di uso del suolo; aree agricole destinate alla produzione di prodotti D.O.C.G. e D.O.C.; terreni agricoli irrigati con impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico; aree in dissesto idraulico e idrogeologico.

   L'allegato di cui sopra individua, altresì, degli ambiti territoriali (c.d. "aree di attenzione") che, pur non compresi nelle aree escluse, risultano scarsamente idonei ad ospitare impianti fotovoltaici a terra, per la loro rilevanza paesaggistica, ambientale, nonché per la presenza di produzioni agricole ed agroalimentari di qualità e/o perché gravati da situazioni di pericolosità idrogeologica.

   Per l'individuazione di tali aree, per le quali risulta necessario porre particolare attenzione nella valutazione dei progetti, si rimanda all'allegato alla D.G.R. n. 3-1183 del 14 dicembre 2010 e s.m.i.

7. *Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto a terra nelle aree agricole in cui è consentita, è subordinato alla presentazione di una relazione asseverata che dimostri la salvaguardia e la tutela della biodiversità, del patrimonio colturale e del paesaggio rurale esistente, nonché alla sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale o convenzione edilizia, registrato e trascritto, da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno, che garantisca: il mantenimento della destinazione agricola del terreno; la rimozione dell'impianto al termine della sua vita utile (come definita al punto successivo), con contestuale rimessa in pristino del sito entro un anno*

(eventualmente prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente). A garanzia di questi adempimenti, il richiedente dovrà costituire fidejussione bancaria il cui importo sarà determinato attraverso il computo metrico degli interventi necessari per la rimessa in pristino del sito.

L'importo sarà aggiornato ogni 5 anni in base ai costi medi di smaltimento o all'indice ISTAT relativo.

8. *Il termine della vita utile dell'impianto è dato dalla mancata funzionalità dello stesso determinata sulla base del permanere di produzione elettrica continuativa per almeno sei mesi, in misura inferiore al 20% della originaria potenza di picco. Tale circostanza deve essere comunicata all'Amministrazione comunale entro un mese dal costituirsi dell'evento. Al fine di consentire il dovuto controllo il titolare produce, entro il 31 gennaio di ogni anno, a partire dal 15° anno dal termine dei lavori di installazione, una documentazione atta a consentire tale verifica nelle forme dell'autocertificazione o, in loro presenza, di fatture da parte della società acquirente l'energia.*

   L'omissione dello smontaggio dell'impianto e/o della remissione in pristino del sito nei termini sopra descritti comporterà, da parte dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle norme penali di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

   È comunque fatta salva la possibilità di ristrutturazione dell'impianto, previo avvio di nuovo iter procedimentale.
9. *Gli impianti a terra ubicati in territorio agricolo dovranno rispettare le distanze minime previste dalle presenti NTA dai confini della proprietà, non devono trovarsi all'interno di fasce di rispetto di qualsiasi natura e genere, e devono distare di almeno m 100 dalle aree urbanizzate ed urbanizzande di natura residenziale.*
10. *È precluso l'utilizzo di prodotti detergenti chimici per la manutenzione dei pannelli installati in aree agricole.*

Per quanto non specificato nelle presenti norme si rimanda alla normativa vigente in materia, in particolare al D.M. 10 settembre 2010 e s.m.i. in merito alle procedure autorizzative, nonché alla D.G.R. n. 3-1183 del 14 dicembre 2010 e s.m.i. per quanto concerne l'individuazione delle aree e dei siti non idonei."

http://www.regione.piemonte.it/agri/suoli_terreni/suoli1_50/carta_suoli/gedeone.do - Microsoft Internet Explorer

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

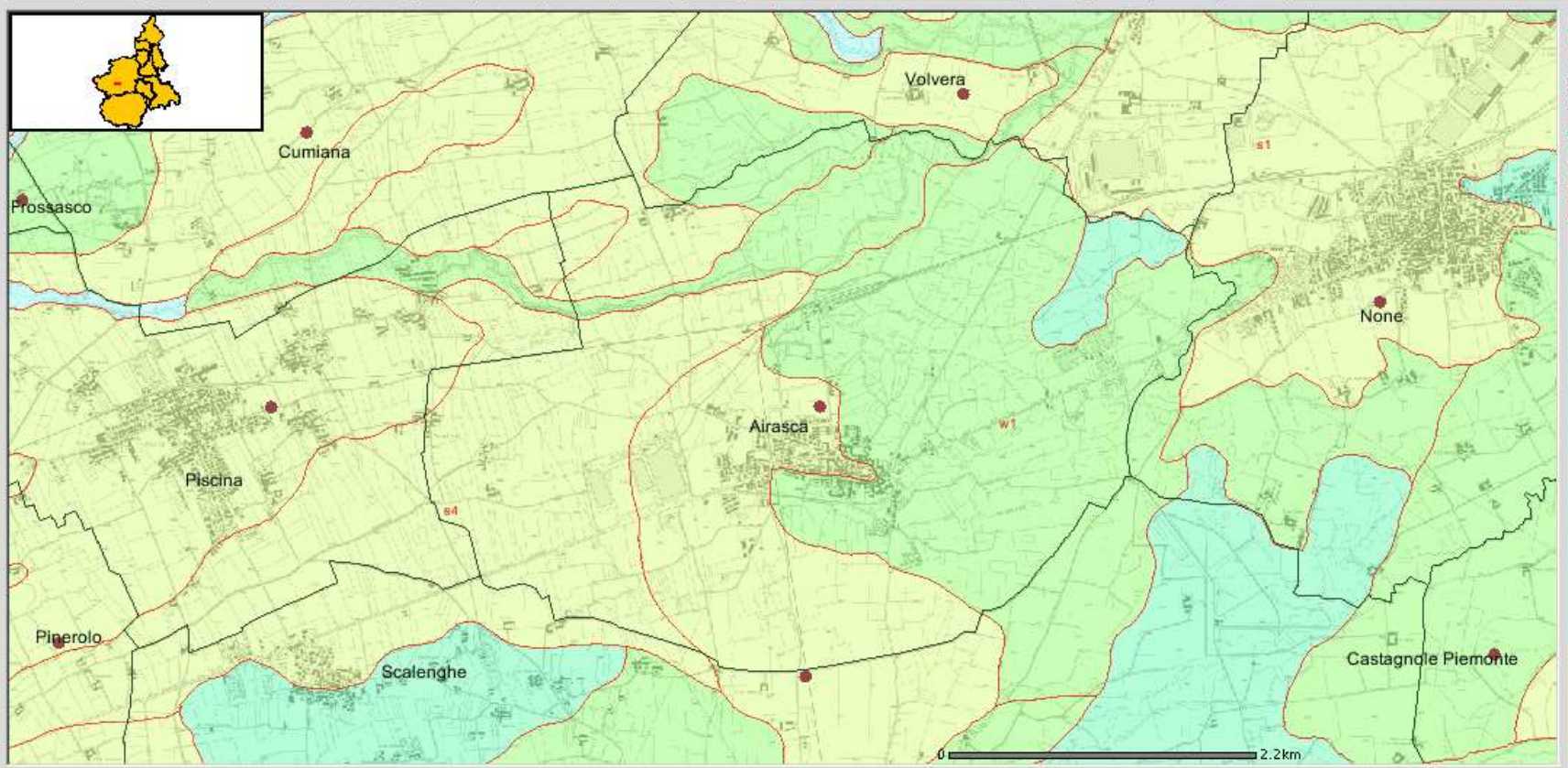
Indietro Cerca Preferiti

Indirizzo http://www.regione.piemonte.it/agri/suoli_terreni/suoli1_50/carta_suoli/gedeone.do Vai pdf Vai 6 PDF Collegamenti

REGIONE PIEMONTE

carta dei suoli 1:50.000

funzioni di base | interrogazione | analisi | utility | esportazione | aiuto



livelli | legenda

- capacità d'uso
- drenaggio
- tessitura
- pietrosità
- calcare
- reazione

Limiti Provinciali

Limiti Comunali

Capacita' d'uso dei suoli

- I - Prima
- II - Seconda
- III - Terza
- IV - Quarta
- V - Quinta
- VI - Sesta
- VII - Settima
- VIII - Ottava

Scala: 44344 aggiorna Scelta zoom help

Mappa: 385493.9 , 4977431.31 -- Immagine: 1045 , 72 -- Fattore di scala: 10.559588867486873

Internet

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 6

MOTIVAZIONE:

La presente modifica riguarda la vasta area individuata dal P.R.G.C. vigente con la sigla Pn1, di estensione pari a 109.000 mq.

Fin dalla prima stesura del P.R.G.C. tale ambito è stato destinato all'impianto produttivo artigianale terziario, subordinato alla realizzazione di una rete infrastrutturale di servizio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono finalizzate all'attivazione di un nuovo centro polifunzionale produttivo, che comprenda, oltre alla produzione, immagazzinaggio sussidiario all'attività produttiva e commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti, tutta una serie di attività di carattere terziario direzionale, nonché di servizio, pubblici esercizi per la ristorazione, come indicato nell'art. 29 delle NTA del P.R.G.C.

Nel frattempo alla precedente proprietà, promotrice della destinazione d'uso vigente, è succeduta una nuova proprietà interessata allo sfruttamento originario del suolo a destinazione agricola.

In considerazione di quanto suesposto la presente variante n. 3 apporta le seguenti modifiche all'art. 29 delle NTA del P.R.G.:

- paragr. 6.7.1:
  - al fondo del terzo capoverso viene introdotto il seguente testo: ***"... fatto salvo quanto previsto al successivo punto g)."***
  - al fondo del paragrafo 6.7.1 viene aggiunto il seguente punto g):

    "g) Fino all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto relativo ad un insediamento produttivo, sono consentiti gli utilizzi primigeni del territorio, legati all'agricoltura, secondo i parametri definiti dal P.R.G.C. per tali destinazioni, fermo restando il rispetto delle aree individuate dal P.R.G.C. per la futura viabilità di P.E.C."
- al paragr. 6.7.2 viene sostituito il termine "esclusivamente" con il termine "anche", e si provvede altresì a ripristinare il testo finale del primo capoverso così come approvato con D.C.C. n. 52 del 20.11.2003, nell'ambito della var. n. 1 al P.R.G.C., erroneamente non aggiornato nell'attuale testo delle NTA.

  Pertanto il primo capoverso del suddetto punto viene modificato come segue:

  Al fine di migliorare ed ottimizzare le funzioni produttive legate all'insediamento SKF di Airasca si intende promuovere l'attivazione di un nuovo centro polifunzionale produttivo destinato ***~~esclusivamente~~ "anche agli ambiti funzionali prescritti al paragrafo 6.7.3 con riferimento"*** *all'indotto dell'azienda stessa ed alle attività collaterali.*

- al paragr. 6.7.3, dal momento che le prescrizioni riportate agli ultimi tre capoversi, sono state a suo tempo rispettate, in quanto è stata presentata, in data 03.06.2003, prot. 5193, dunque nei termini previsti al punto 1), la bozza di convenzione relativa al P.E.C., si ritiene superfluo mantenere nelle norme di attuazione tali indicazioni ormai superate.
  Pertanto si provvede ad eliminare i suddetti ultimi tre capoversi.

Inoltre, dal momento che il Comune di Airasca ha approvato, con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, lo strumento di *"Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998",* relativo al Piano Commerciale, si provvede ad aggiornare l'art. 29 delle NTA come segue:

- al punto 6.7.1 lettera f), dopo il primo capoverso, viene aggiunto il seguente testo: ***"Per quanto riguarda il commercio al dettaglio si precisa che la superficie di vendita di ciascun esercizio commerciale non dovrà superare i 150 mq, in quanto limitata alla dimensione massima delle attività di vicinato, come disciplinato nello strumento di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998", approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.***

  Secondo quanto riportato nel Piano Commerciale Comunale suddetto, per l'area Pn1 potrebbero sussistere le condizioni per l'individuazione di una localizzazione commerciale semi periferica non addensata L.2, "… previa specifica valutazione ex ante degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune e verificando che non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente. Se la valutazione ex-ante darà esiti positivi saranno ridefiniti anche i criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998.""

- Al punto 6.7.3 lettera A) , al quinto e decimo punto dell'elenco riguardante le destinazioni ammissibili, ed al sesto punto dell'elenco delle destinazioni non insediabili, vengono inserite, dopo le parole *piano commerciale comunale* le seguenti: ***"approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009."*** Viene inoltre eliminato il punto quattordicesimo: ~~**" Deposito, stoccaggio dei rifiuti non pericolosi destinati al riutilizzo energetico secondo il D.M. 22/97 e s.m.i."**~~
- Al suddetto punto alla lettera D), dopo le parole *"… mediante la realizzazione con strutture multipiano"* viene aggiunto il seguente testo: ***"nell'eventualità dell'individuazione di una localizzazione commerciale di tipo L.2"***

MODIFICHE	
Cartografiche	-
Normative	SI – Vedasi art. 29
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	**-**
Procedura	-

progettuali dovranno prediligere sistemazioni di carattere naturalistico (scarpate, massicciate, ecc.);

dovranno essere compiutamente analizzate le problematiche inerenti il deflusso delle acque dalle superfici impermeabili, tenendo in considerazione gli edifici esistenti."

6.6. Art. 28 - Aree per la sosta e parcamento di automezzi (Pk)

Tali aree risultano destinate alla sosta, rimessaggio, interventi manutentivi e di riparazione di autoveicoli e similari, ***"nonché attività produttive"***. L'indice di utilizzazione fondiaria è disciplinato dai quadri sinottici.

È ammessa la realizzazione di ***"edifici produttivi"*** per lo svolgimento di tali attività per una dimensione complessiva pari a 400 mq ***"di superficie coperta per un'altezza sottotrave pari a m 7,00"***.
Oltre a tale ***"superficie edificata"*** è consentita la realizzazione "una tantum di un'unica unità abitativa pari a mq 120 di SUL destinata ad alloggio di custodia con vincolo di atto pubblico per la durata di anni 10.

"L'intervento di trasformazione nell'area Pk 1è subordinato alla dimostrazione, in sede di permesso di costruire, dell'adeguamento, ampliamento e sistemazione della viabilità di accesso della strada esistente di innesto dalla S.P., in modo da rendere idoneo e funzionale il nuovo intervento costruttivo."

6.7. Art. 29 - Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario (Pn1)

6.7.1. Generalità dell'intervento

Tale classificazione comprende:

- le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato generalmente alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle

previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi.

"L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo unitario articolato in due sub-ambiti di estensione confrontabile; in sede di convenzione dovrà essere garantito l'avvenuto completamento edilizio del primo sub-ambito, contiguo alla viabilità principale, prima della possibile attivazione del secondo, al fine di evitare insediamenti di carattere episodico che possano compromettere la buona organizzazione e le complessive potenzialità dell'intera area. Inoltre, nell'ambito del PEC unitario cui è demandata l'esecuzione delle infrastrutture viarie di accesso e di collegamento con la viabilità principale, dovrà essere valutata e proposta ogni possibile soluzione tecnica, debitamente concertata con gli Enti territorialmente competenti (ANAS e Provincia di Torino) tale da consentire il necessario ed adeguato accesso al nuovo ambito industriale senza determinare, in ogni caso, una situazione penalizzante rispetto al flusso di traffico di scorrimento della viabilità principale; la soluzione ritenuta più idonea dovrà essere avallata da parere favorevole dei competenti Enti sovraordinati".

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ***", fatto salvo quanto previsto al successivo punto g)."***

L'utilizzazione fondiaria delle aree è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) - produzione e immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva. Commercializzazione all'ingrosso di semilavorati industriali o dei beni prodotti dall'industria insediata.

b) - **Nell'ambito delle quantità complessive di SUL realizzabile come definito dagli indici di trasformazione dei quadri sinottici è consentita la realizzazione di mq 0,30 per mq di SUL destinata ad attività di carattere terziario direzionale nonché di servizio a livello consortile per tutto l'insediamento.**

c) - abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio di SUL destinata alle attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio per **unità produttiva funzionale**. **Ciascuna unità alloggio non dovrà superare la superficie complessiva di 150 mq. di S.U.L.**

d) - servizi sociali pubblici, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a se stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici, in misura comunque non superiore a 250 mq. di SUL

Sono altresì ammessi:

f) commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio di beni non contingentati ai sensi della L. 426/71 relativi a categorie merceologiche specializzate ed attivate in unità fisico-funzionali distinte, riferibili anche al cosiddetto commercio ingombrante come definito dal Piano Commerciale Comunale. In detta tipologia "produttivo distributiva" le funzioni terziarie (gestione, rappresentanza, esposizione, deposito/i di consumo) potranno essere anche prevalenti rispetto a quelle tipicamente produttive (assemblaggi, trattamenti, stoccaggi, produzione e/o produzioni integrative di manufatti) ed a quelle abitative di presidio definite alla precedente lett. c), purché finalizzate ad una attività di produzione e commercializzazione a carattere unitario e comunque in misura non superiore al 50% della SUL complessiva, esistente e/o ammessa dalle presenti norme.

"Per quanto riguarda il commercio al dettaglio si precisa che la superficie di vendita di ciascun esercizio commerciale non dovrà superare i 150 mq, in quanto limitata alla dimensione massima delle attività di vicinato, come disciplinato nello strumento di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998", approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.

Secondo quanto riportato nel Piano Commerciale Comunale suddetto, per l'area Pn1 potrebbero sussistere le condizioni per l'individuazione di una localizzazione commerciale semi periferica non addensata L.2, "… previa specifica valutazione ex ante degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune e verificando che non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente. Se la valutazione ex-ante darà esiti positivi saranno ridefiniti anche i criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998.""

Hanno titolo alla concessione ***"i proprietari delle aree e, nelle condizioni particolari indicate nella concessione medesima, sarà prescritto che l'utilizzazione degli immobili sarà consentita solamente ai possessori dei requisiti di cui al punto 6.7.2 nonché alle prescrizioni di cui all'art. 29 delle n.t.a.***

Gli obblighi convenzionali dovranno essere trasferiti nell'atto pubblico di compravendita ai proprietari acquirenti subentranti.

Il certificato di agibilità degli immobili è subordinato alla verifica ed ottemperanza degli obblighi assunti in sede di convenzione nonché delle prescrizioni riportate all'art. 29 delle n.t.a. di P.R.G.C."

"g) Fino all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto relativo ad un insediamento produttivo, sono consentiti gli utilizzi primigeni del territorio, legati all'agricoltura, secondo i parametri definiti dal P.R.G.C. per tali destinazioni, fermo restando il rispetto delle aree individuate dal P.R.G.C. per la futura viabilità di P.E.C."

6.7.2. Condizioni particolari dell'intervento

Al fine di migliorare ed ottimizzare le funzioni produttive legate all'insediamento SKF di Airasca si intende promuovere l'attivazione di un nuovo centro polifunzionale produttivo destinato ***~~esclusivamente~~*** ***"anche agli ambiti funzionali prescritti al paragrafo 6.7.3 con riferimento"*** all'indotto dell'azienda stessa ed alle attività collaterali.
Il nuovo centro sarà realizzato mediante un insieme di provvedimenti in grado di verificarne la compatibilità tecnica economica e programmatica da parte dell'amministrazione comunale.
Tali provvedimenti riguardano la realizzazione del nuovo insediamento.
Essa è disciplinata da apposito piano esecutivo convenzionato formato a norma degli art. 39-43-45 e richiamati della L.R. 56/77 e s.m.i.
Al piano esecutivo convenzionato è demandata oltre alla progettazione urbanistica esecutiva anche la definizione di seguenti elementi:
-adeguatezza delle caratteristiche insediative sotto il profilo idrogeologico e geotecnico;
-adeguatezza delle condizioni insediative (ubicazione e tecnologia degli impianti) sotto il profilo ecologico al fine di evitare a norma di legge, l'inquinamento da rumore e quello dell'aria e dell'acqua.
L'idoneità dei siti sotto il profilo infrastrutturale sia rivolto ad un conveniente rapporto di accessibilità.
A tal fine il piano esecutivo convenzionato dovrà essere subordinato alle risultanze di un apposita relazione di compatibilità ambientale (facente parte integrante e sostanziale del piano medesimo) che documenti sotto il profilo tecnico scientifico l'ammissibilità dell'attuazione dei siti prescelti.
Poiché il piano esecutivo si configura come momento attuativo di una logica programmatica dell'amministrazione comunale dovranno essere determinati in sede convenzionale tutti gli elementi necessari a rendere l'insediamento funzionalmente realizzabile sotto il profilo infrastrutturale ancorché attuato per comparti.

Il P.E.C. dovrà comprendere il progetto esecutivo delle opere necessarie a rendere il nuovo insediamento compatibile ed integrabile con le strutture fognarie e con il depuratore del Comune di Airasca.

Tali opere, da eseguirsi a carico del soggetto attuatore , a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria interesseranno anche tratti del collettore fognario principale comunale esistente.

L'importo delle opere eseguite sul collettore fognario comunale esistente nel centro urbano sarà commisurato al valore del costo evitato di depurazione e scarico dei reflui in acque superficiali, secondo criteri di calcolo riferiti a parametri pubblicamente riconosciuti.

Pertanto saranno inoltre realizzate a cura del soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le seguenti opere necessarie a rendere funzionalmente idoneo l'insediamento :

1) sistemazione ed adeguamento della rete fognaria esistente nel centro urbano per un importo lavori come sopradefinito;

2) rimodellazione della sezione del canale del Nicola onde adeguarlo al recepimento delle acque bianche provenienti dal nuovo insediamento previa indagine idraulica che definisca le caratteristiche tecniche e la tipologia delle opere necessarie e garantisca la sicurezza dell'assetto idrogeologico locale.

"In alternativa ai sopraccitati punti 1) e 2) del paragrafo 6.7.2 potranno essere prese in considerazione eventuali proposte alternative di provata e dimostrata pari efficacia".
"Resteranno da definire, in caso di presa in esame delle alternative di cui sopra, i rapporti giuridico-amministrativi fra le parti (Comune e soggetto proponente) che saranno disciplinati in sede di convenzione edilizia ed urbanistica allegati al PEC".

Il P.E.C. dovrà inoltre comprendere tutte le ~~*necessarie*~~ opere di urbanizzazione necessarie per rendere funzionale e completo il processo di infrastrutturazione ancorché l'intervento sia reso frazionabile nel tempo mediante interventi, lotti, comparti specifici.

Stante la specificità e le caratteristiche di pertinenzialità, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate alla viabilità interna e delle reti sottostanti (fognatura, acquedotto, illuminazione, etc.) sarà a totale carico dei proponenti. Lo stesso modo varrà per le aree verdi e gli spazi di parcheggio all'interno dell'insediamento.

Gli indici di trasformazione sono quelli indicati nei quadri sinottici, con particolare riferimento all'indice di utilizzazione fondiaria che stante l'entità e la specificità dell'intervento viene portato a 0.8 mq/mq e potrà essere applicato alle superfici destinabili alla viabilità interna per le singole quantità di competenza degli interventi insediabili qualora la viabilità medesima sia di carattere privato.

6.7.3. Funzioni e destinazioni

Per quanto concerne le funzioni e destinazioni risultano operanti le prescrizioni di seguito riportate:

A) aree di pertinenza di edifici secondo le destinazioni ammissibili di seguito riportate:

- Attività di stoccaggio e di assemblaggio di merci e di semilavorati
- **Attività produttive finalizzate anche alla distribuzione dei prodotti.**
- Commercio all'ingrosso
- Uffici direzionali Tecnici e Commerciali

- **Attività di commercio al minuto limitato ai generi extralimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale *"approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009"*;**
- **Attività direzionali (tecniche, amministrative, finanziarie, bancarie);**
- **Attività di ristorazione e somministrazione funzionale agli insediamenti (bar, ristoranti self-service) e ricettive (alberghi e residence)**
- **Attività di trasporto e di telecomunicazione;**
- **Laboratori e studi di ricerche ed elaborazione dati;**
- **Locali di esposizione e vendita di attività di commercio al minuto limitato ai generi extralimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale *"approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009"*;**
- **Centro servizi con annessi locali per riunioni e conferenze;**
- **Uffici, studi e laboratori professionali;**
- **Strutture per servizi sociali e sportivi;**
- ~~**Deposito, stoccaggio dei rifiuti non pericolosi destinati al riutilizzo energetico secondo il D.M. 22/97 e s.m.i.**~~

- **Risultano altresì ammesse le attività di impiego e deposito delle industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche fatto salvo quanto specificato nelle attività non insediabili successivamente indicate;**

Le funzioni e destinazioni di cui sopra vanno articolate e insediate con il massimo del 30% di S.U.L. con destinazione terziaria ed attività di servizio.

Tale definizione dovrà essere contemplata nel SUE e relativa convenzione estesa all'intera area.

É consentito nell'ambito dell'insediamento produttivo ovvero nella fascia di rispetto stradale dell'ambito Pn1 un impianto di distribuzione carburante e servizi accessori i cui contenuti sono indicati nel precedente art. 25.

Risultano non insediabili:

- attività insalubri nocive e moleste e relativo stoccaggio di materiali tossico-nocivi;
- trasformazione di materie prime non alimentari;
- Attività che comportano l'utilizzo della trasformazione di materie tossico-nocive;
- Attività metallurgiche;
- Supermarket, ipermercati;
- **Attività commerciali al minuto di generi alimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale *"approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009"*;**
- **Le attività classificate come industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie D.M. 12/07/1912 e s.m.i. come modificato e integrato con D.M. 05/09/94 individuate con l'elenco di seguito riportato:**

⇒ **Tutte le attività che si occupano di produzione e classificate come industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche fatto salvo quanto stabilito in precedenza per le attività insediabili;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche anche se solo impiego e deposito ,individuate con i numeri: 7-14-15-19-22-24-31-34-36-37-38-40-46-48-49-51-53-55-58-59-61-63-64-65-66-67-68-75-78-81-82-84-85-89-91-94-95-96-98-101-106-110-111-116**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte B) Prodotti e materiali ,individuate con i numeri: 5-8-9-11-12-13-14-24-27-28-30-31-32-33-35-37-40-45-46-47-48-49-50-52-55-58-63-64-70-71-72-74-80-81-85-92-101-106-109;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte C) Attività industriali ,individuate con i numeri: 7-8-12-14-15-19-;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte A)Sostanze chimiche ,individuate con i numeri: 7-8-10;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte B)Materiali e prodotti ,individuate con i numeri: 7-39;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte C)Attività industriali ,individuate con i numeri: 6-8;**

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Il P.R.G.C. individua e preordina gli spazi destinati alla viabilità di accesso dell'area Pn1.

Eventuali modificazioni della viabilità stessa potranno essere effettuate in sede di approvazione del SUE relativo all'area Pn1 senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex. art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura del 20% della superficie territoriale fatte salve le ulteriori clausole previste nella convenzione facente parte integrante del Piano Esecutivo Convenzionato;

D) urbanizzazioni indotte ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

La dotazione di parcheggi privati e/o privati asserviti a uso pubblico richiesti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., L. 122/89, prescrizioni regionali in materia di parcheggi relativi ad attività commerciali nonché le presenti NTA potrà essere raggiunta

anche mediante la realizzazione con strutture multipiano*", nell'eventualità dell'individuazione di una localizzazione commerciale di tipo L.2".*

"In rapporto alle dimensioni dell'area Pn1 ed alle previste caratteristiche insediative non è consentita la monetizzazione di quote di standard che dovranno risultare interamente reperiti, quali servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno dell'ambito soggetto a P.E.C."

~~Al fine di definire i criteri attuativi generali e le linee di indirizzo per la redazione della convenzione ex artt. 39-43-45 e richiamati della L.R. 56/77 e s.m.i. si stabiliscono le seguenti prescrizioni operative:~~

~~**1) Entro 12 mesi dalla data di approvazione del P.R.G.C. dovrà essere predisposta e presentata all'approvazione del Consiglio Comunale la bozza di convenzione comprendente la documentazione di P.E.C. sopra elencata, redatta ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i.**~~

~~2) Il termine di cui sopra è da considerarsi come perentorio ed in caso di inosservanza le prescrizioni del P.R.G.C. decadranno automaticamente con il contestuale ritorno alle destinazioni d'uso originarie Agricole produttive come disciplinate dal presente P.R.G.C.~~

6.8. Art. 30 - Condizioni preliminari per gli interventi destinati ad insediamenti produttivi artigianali - terziari inseriti nel tessuto produttivo

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati a ~~concessione~~ ***"permesso di costruire"***, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:
1 - siano rispettate le condizioni di cui al precedente art. 8 in ordine alla urbanizzazione delle aree
2 - esistano e siano fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi fatte salve maggiori quantità prescritte dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito:
a) per aree destinate ad impianti industriali e artigianali:
- 20% di S.T. per interventi in aree di nuovo impianto
- 10% di S.F. per interventi in aree con impianti esistenti e confermati, di riordino, e di completamento elevato al 20% nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica
b) per aree destinate ad impianti terziari inseriti nel tessuto produttivo:
- 80% di S.U.L. nei casi di aree da riordinare e completare di tipo Pc, come definite dalle presenti NtA; salvo quanto diversamente specificato nelle tabelle contenute nei Quadri Sinottici o in strumenti esecutivi vigenti e fatti salvi dal P.R.G.;
c)In caso di intervento tramite SUE che comprenda destinazioni plurime, produttive e terziario-commerciali gli standard di cui ai precedenti punti a) e b) vengono computati proporzionalmente alle destinazioni delle attività insediate secondo le norme di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 7

MOTIVAZIONE:

La presente modifica riguarda un aggiornamento cartografico in merito agli interventi previsti dal P.R.G.C. vigente che hanno già trovato attuazione.

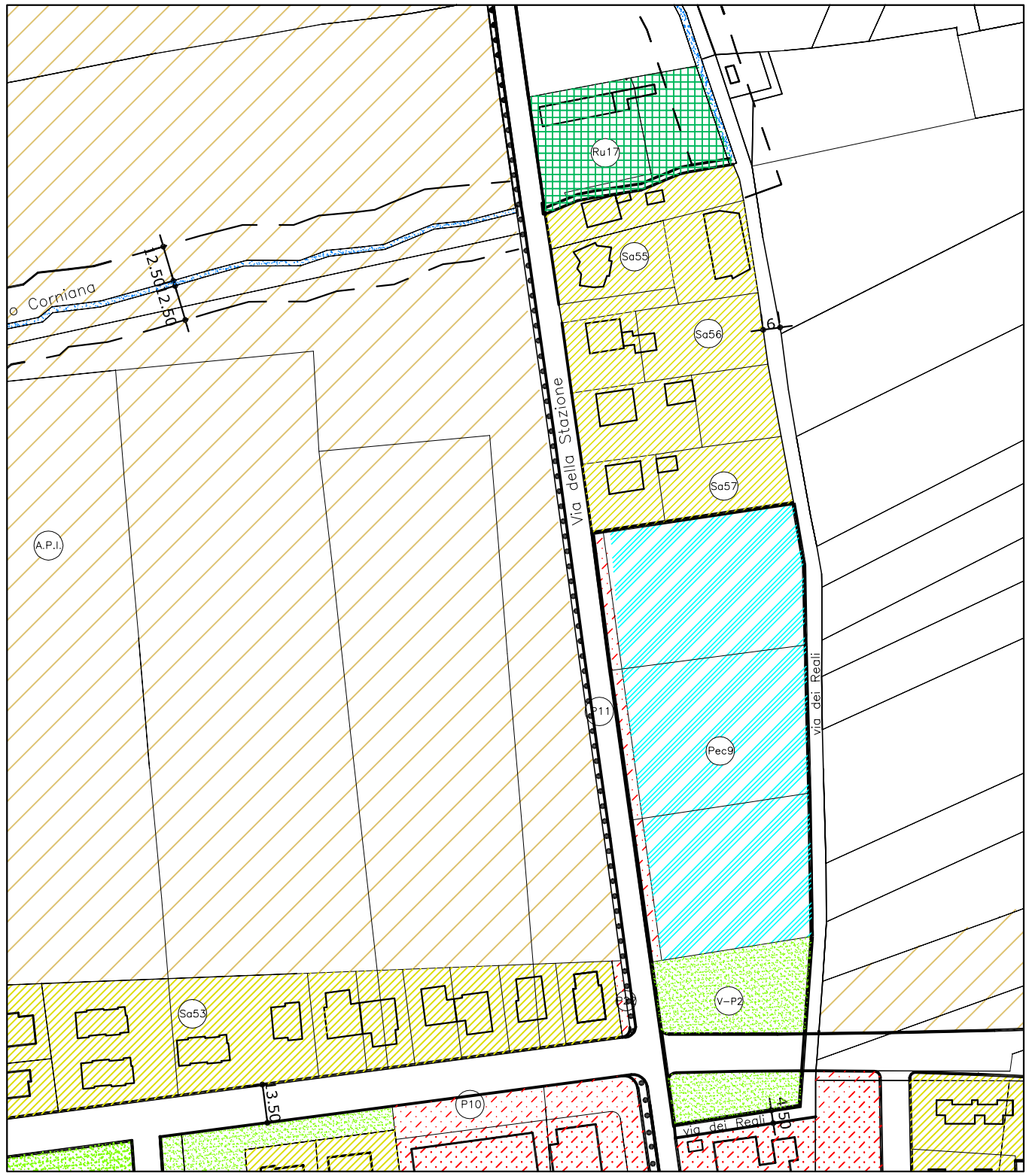
Si provvede, infatti, a riportare con linea tratteggiata la sagoma degli edifici oggetto degli strumenti esecutivi già attuati, di seguito elencati:

a) Pec 9;
b) Pec 4;
c) Pec 5;
d) Pc 5;
e) Pc 7;
f) Pc 9
g) Pe 18.

MODIFICHE	
Cartografiche	TAV. 5 – 6 – 7 – 8
Normative	-
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

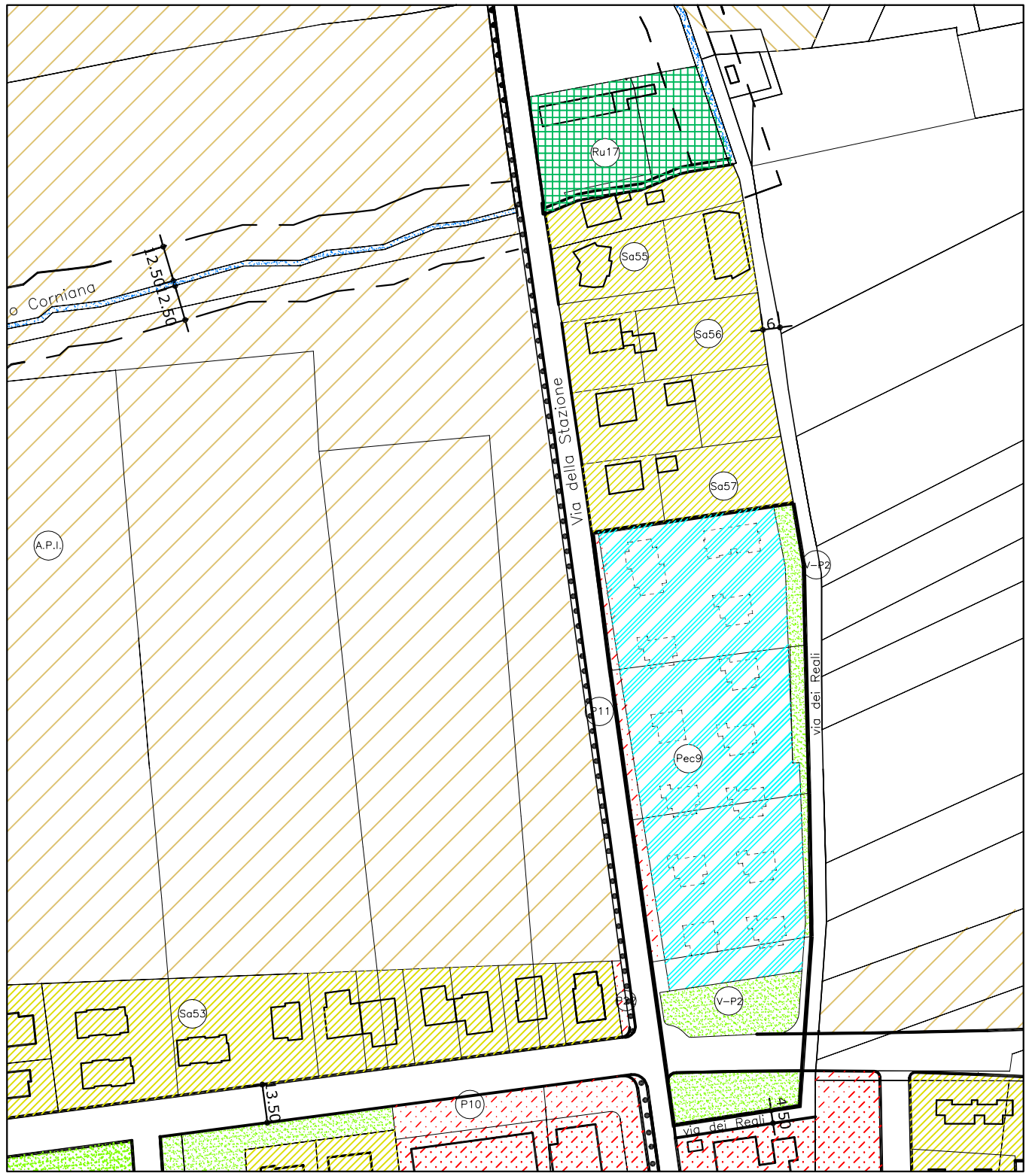
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Residenziale
Sigla:	Pec 9
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	22 ter

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 6 - Scala 1:2000



PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 7
Classe di destinazione:	Residenziale
Sigla:	Pec 9
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	22 ter

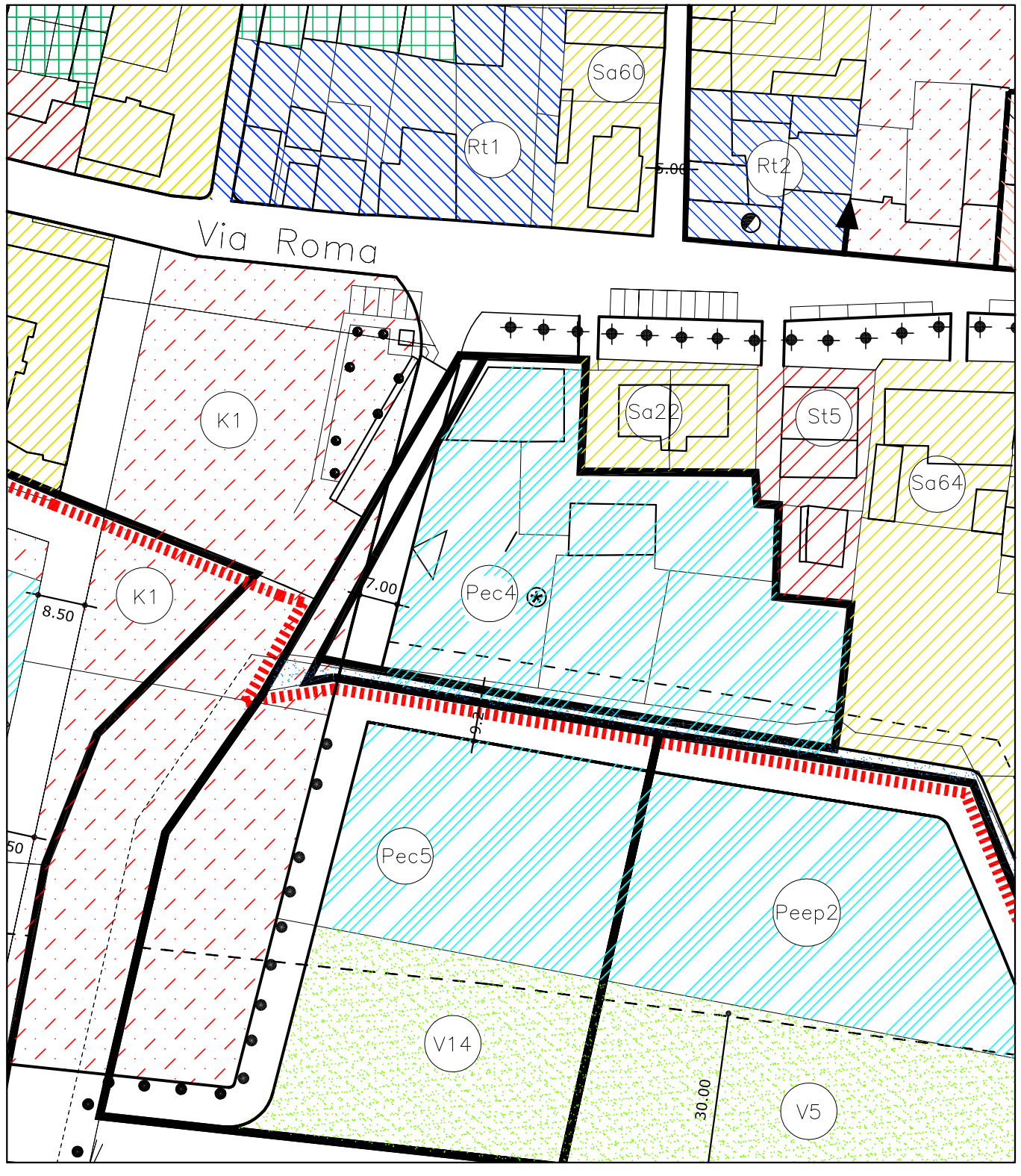
ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 6 - Scala 1:2000



\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 18\Layout Modifica 7 a.dwg

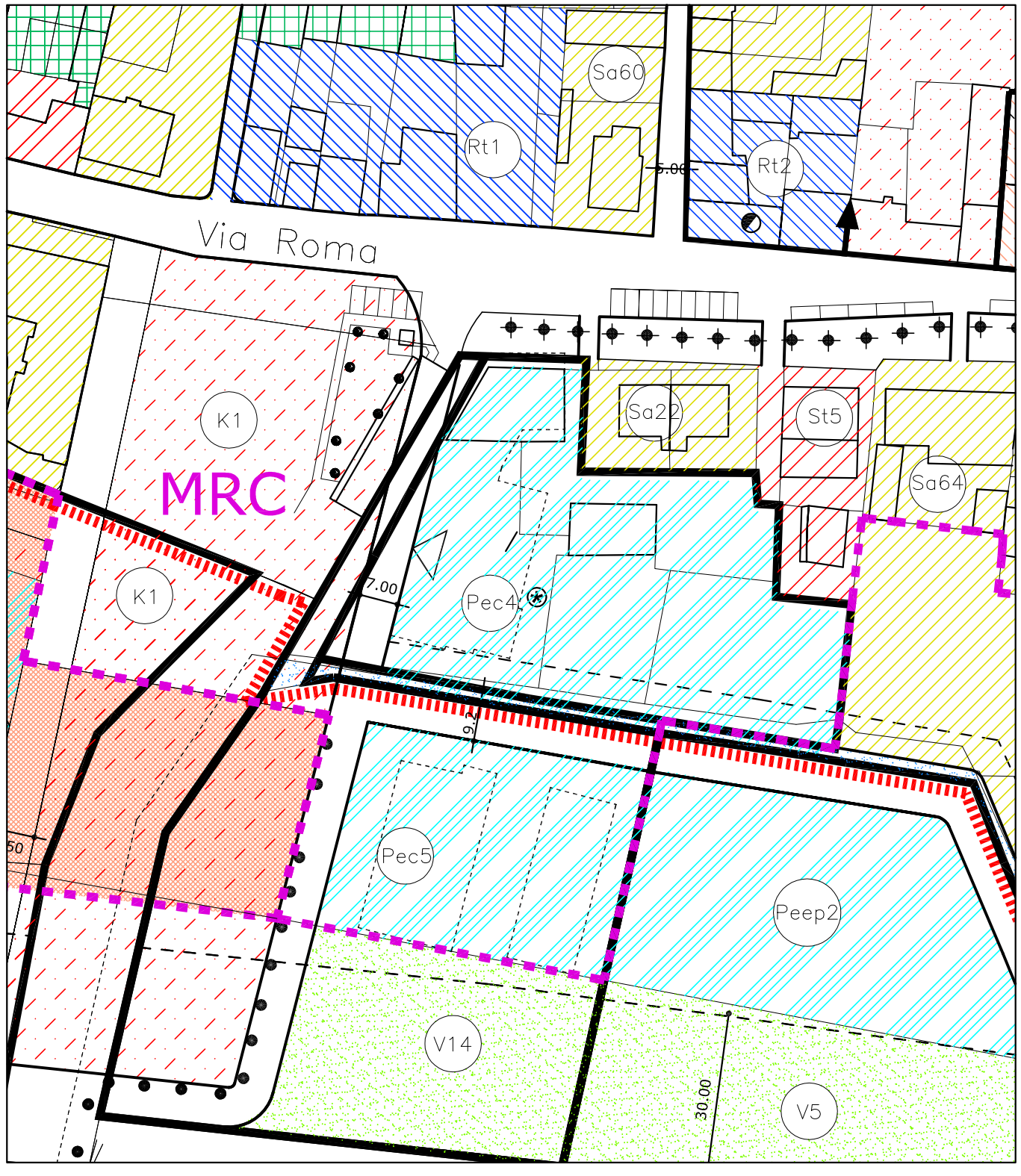
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Residenziale Commerciale
Sigla:	Pec 4 - Pec 5
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	22 bis - 22 ter

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 8 - Scala 1:1000



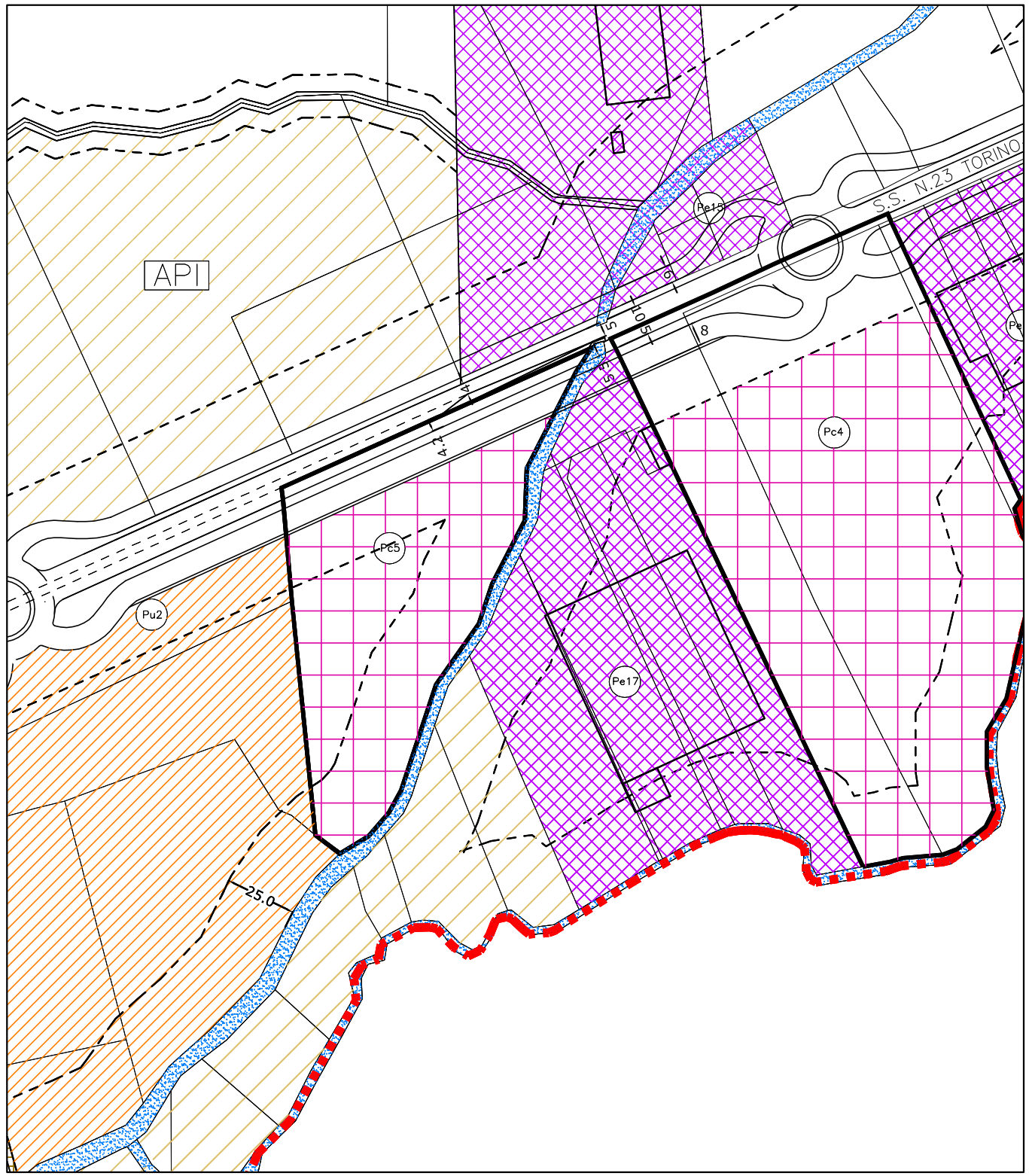
PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 7
Classe di destinazione:	Residenziale Commerciale
Sigla:	Pec 4 - Pec 5
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	22 bis - 22 ter

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 8 Scala 1:1000



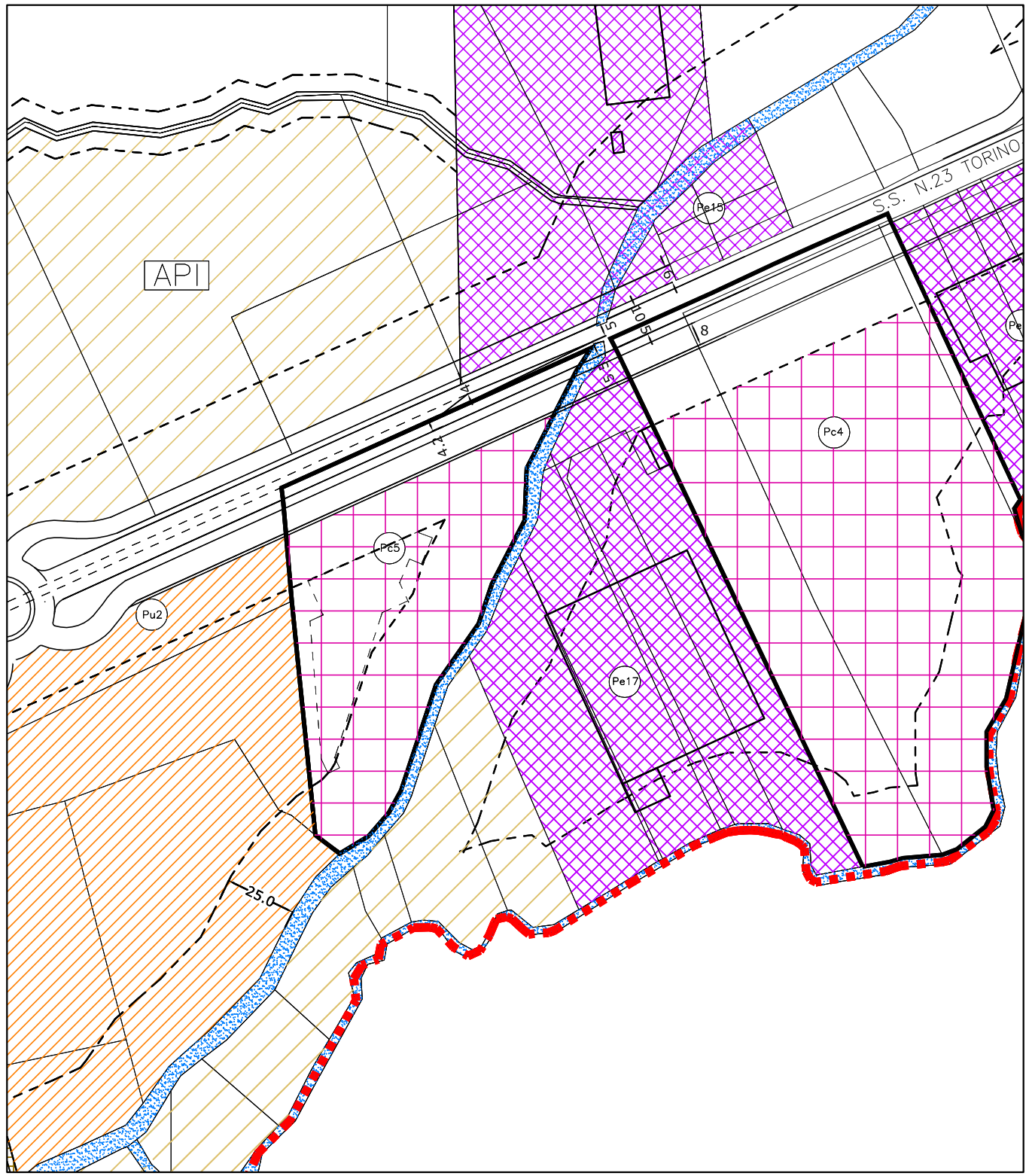
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Produttiva
Sigla:	Pc 5
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	24

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 7 - Scala 1:2000



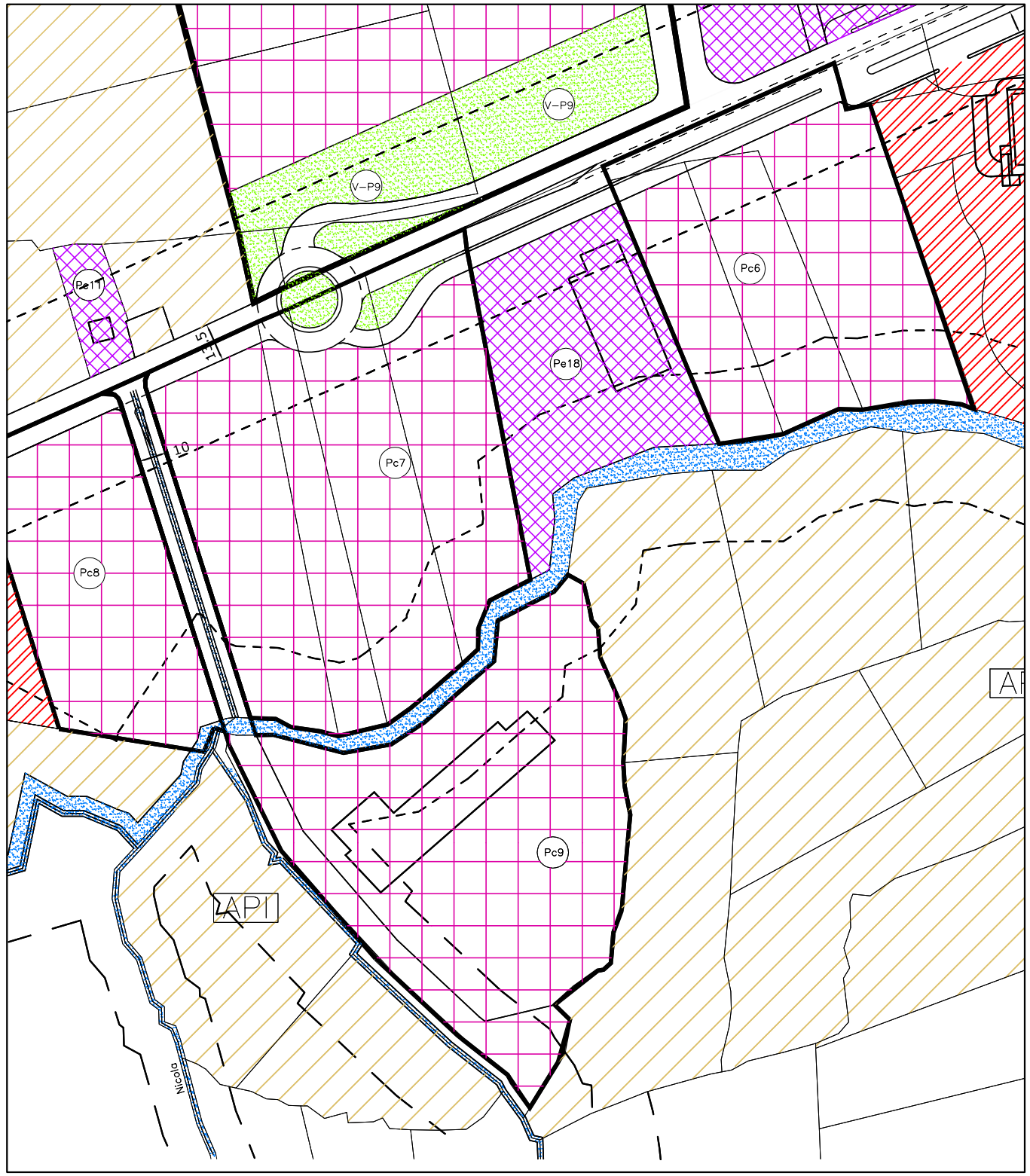
PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 7
Classe di destinazione:	Produttiva
Sigla:	Pc 5
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	24

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 7 Scala 1:2000



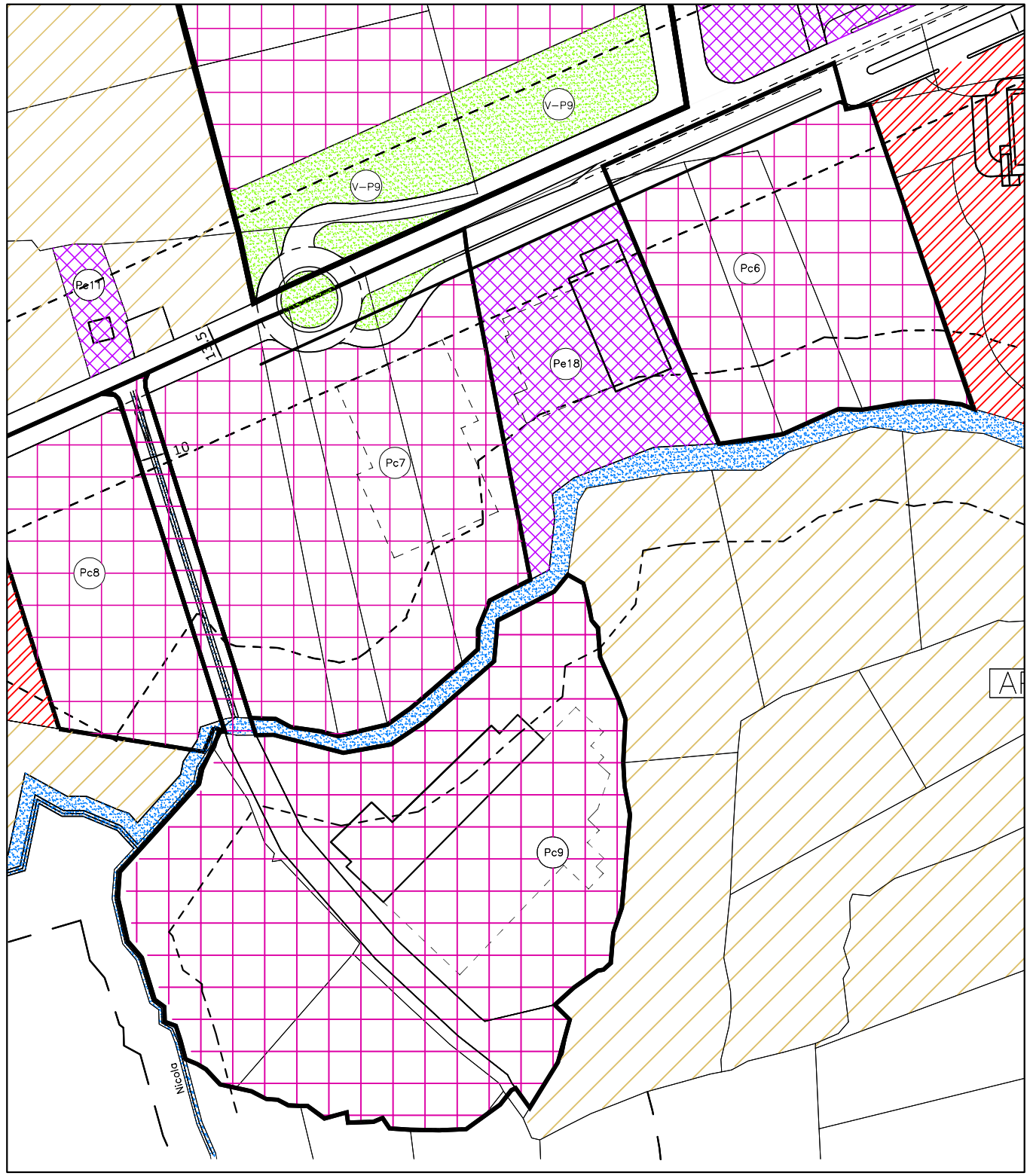
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Produttiva
Sigla:	Pe 18 - Pc 7 - Pc 9
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	24

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 7 - Scala 1:2000



PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 7
Classe di destinazione:	Produttiva
Sigla:	Pe 18 - Pc 7 - Pc 9
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	24

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 7 Scala 1:2000



\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 19\Layout Modifica 7 e.f.g.dwg

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 8

MOTIVAZIONE:

L'insediamento industriale esistente della società Selmat Automotive S.p.A. risulta individuato nel P.R.G.C. vigente con la sigla Pc9.
La società, nei piani di ristrutturazione aziendale ha chiesto di poter ampliare lo stabilimento per poter effettuare lo sviluppo ipotizzato nel medio – lungo termine, concentrando il più possibile le fasi di produzione nel sito di Airasca, ottenendo una serie di vantaggi, quali l'ottimizzazione dei flussi produttivi, l'azzeramento dei costi logistici di movimentazione dei semilavorati, non ultimo un conseguente incremento dell'occupazione.
Per effettuare questa operazione sarebbe necessario un ampliamento dell'attuale stabilimento, attraverso l'utilizzo dell'area limitrofa suddetta, individuata con la sigla A.P.I., modificandone la destinazione d'uso ed inglobandola all'interno dell'esistente area Pc9.

Si ritiene di accogliere tale proposta che rappresenta comunque delle opportunità di allocazione di risorse occupazionali, pertanto si modifica la destinazione di parte dell'area A.P.I. in Pc9, come individuato in cartografia, e si aggiornano nei quadri sinottici le quantità di superficie territoriale e fondiaria relative all'area Pc9, e di conseguenza le aree a standard richieste, mantenendo invariati gli indici di utilizzazione già previsti dal P.R.G.C. vigente.

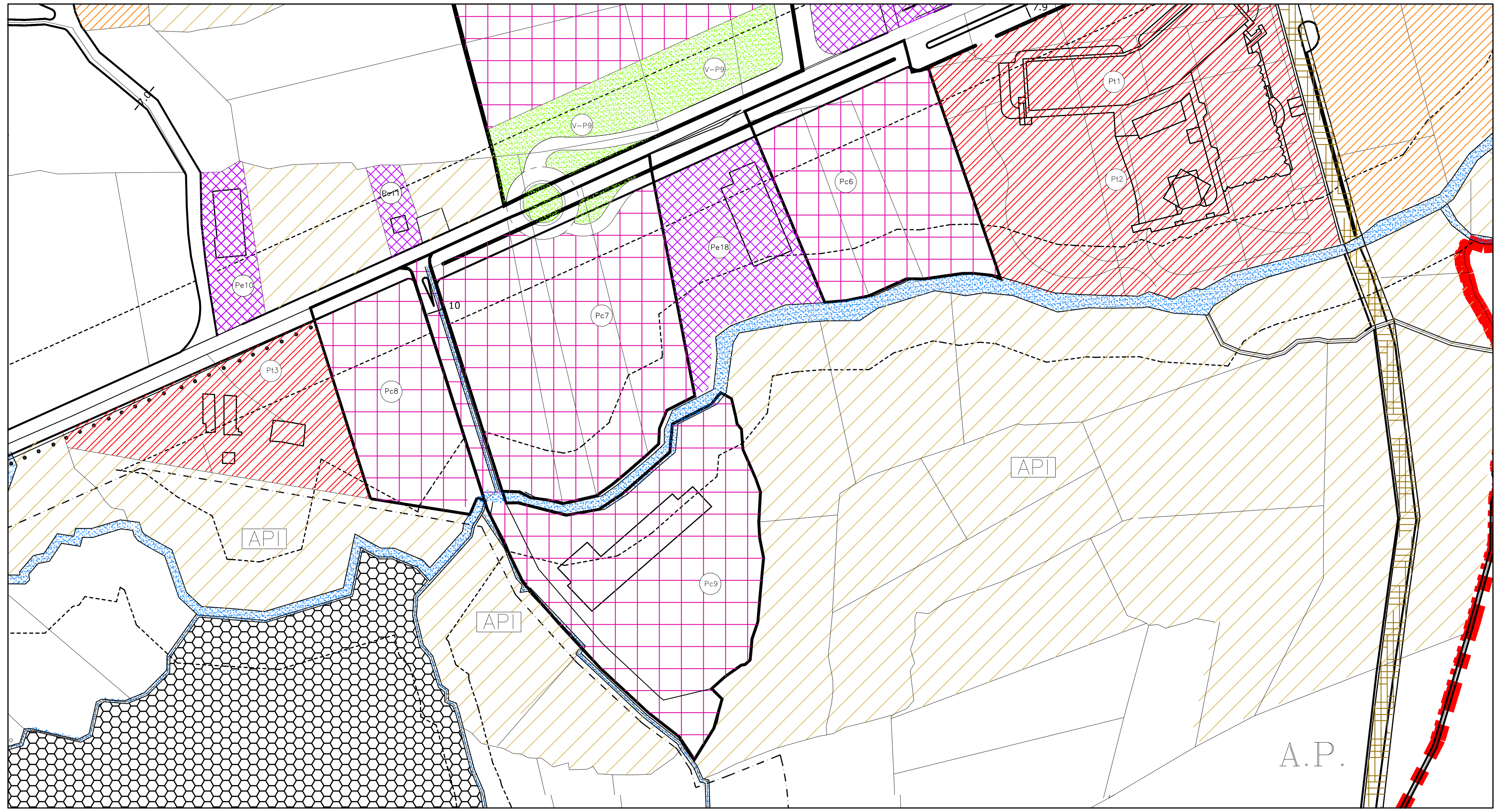
Si aggiorna altresì la cartografia eliminando il tratto di rio individuato dal P.R.G.C. vigente fra le due aree oggetto della presente modifica, in quanto ad oggi non esistente, e provvedendo ad eliminare la fascia di rispetto dei 150 m, erroneamente individuata dall'adiacente area di proprietà della SMAT S.p.A.
In merito agli aspetti di carattere geologico-idraulico, vista la presenza di diversi corsi d'acqua adiacenti all'area in oggetto, si richiama l'art. 67 delle norme di attuazione del P.R.G.C.

MODIFICHE	
Cartografiche	TAV. 5 - 7
Normative	-
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	SI – Vedasi Quadro modificato
Procedura	INDIRETTA

PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Produttiva
Sigla:	Pc9 - A.P.I.
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 7

Scala 1:2000

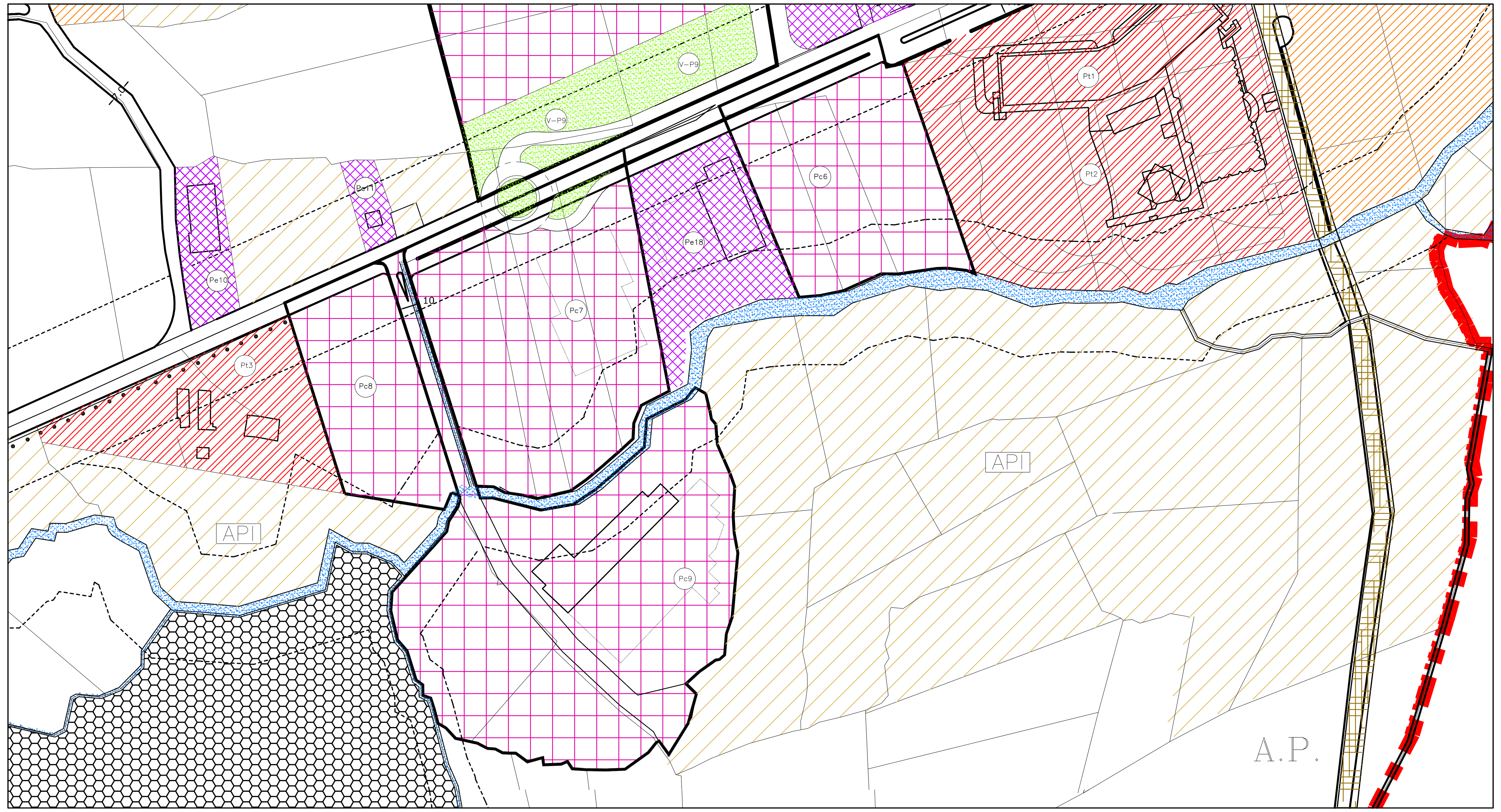


\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 17\Layout Modifica 8.dwg

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 8
Classe di destinazione:	Produttiva
Sigla:	Pc9
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 7

Scala 1:2000



\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 17\Layout Modifica 8.dwg

Tabella n. 12

Aree produttive di completamento e riordino (Pc)

QUADRO SINOTTICO P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

MODIFICA N. 8

Territorio: urbano — destinazione d'uso prevalente: produttiva — riferimenti: tav.3

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURA	
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*OO.UU.*		*u.f*	*u.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*p*	*h*	*r.c*	*DIR*	*SUE*
						oo.uu. 1	*oo.uu. 2*									
				mq	mq	mq	mq	mq/mq	mq/mq	mc	mq	n	m			
																*
(3)	P	c	1 A	6.267	7.846		1.579	0,51	0,40		3.138		10	0,5		*
(3)	P	c	1 B	2.478	3.175		697	0,51	0,40		1.270		10	0,5		*
(1)	P	c	2	1.358	1.358			0,40	0,40		543		10	0,5		*
(2) (4)	P	c	3	15.905	24.293	3.491	4.897	0,62	0,40		9.717		10,50	0,50		*
(2)	P	c	4	13.772	19.324	1.687	3.865	0,56	0,40		7.730		10,50	0,50		*
(2)	P	c	5	5.284	8.823	1.774	1.765	0,67	0,40		3.529		10,50	0,50		*
(2)	P	c	6	7.201	10.485	1.187	2.097	0,58	0,40		4.194		10,50	0,50		*
(2)	P	c	7	10.946	15.808	1.700	3.162	0,58	0,40		6.323		10,50	0,50		*
(2)	P	c	8	4.808	6.479	375	1.296	0,54	0,40		2.592		10,50	0,50		*
(2)	P	c	9	8.342	14.599	3.337	2.920	0,70	0,40		5.840		10,50	0,50		*
				76.362	112.190	13.551	22.277				44.876					

(1) Aree a destinazione prevalentemente artigianale

(2) Si applicano le disposizioni e prescrizioni di cui all'art.27 delle NtA.

(3) Aree a destinazione mista residenziale ed artigianale al servizio della residenza con 58% destinato ad attivita' artigianali (2600 mq SUL circa) ed il 42% destinato alla residenza (1817 mq di SUL circa)

(4) Intervento di trasformazione subordinato alla realizzazione della viabilità indicata nella variante perziale n. 2 di P.R.G.C., con sedime destinato a strada privata di pubblico transito, con oneri manutentivi a carico della proprietà privata.

Tabella n. 12

Aree produttive di completamento e riordino (Pc)

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 8

Territorio: urbano — destinazione d'uso prevalente: produttiva — riferimenti: tav.3

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURA	
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*OO.UU.*		*u.f*	*u.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*p*	*h*	*r.c*	*DIR*	*SUE*
						oo.uu. 1	*oo.uu. 2*									
				mq	mq	mq	mq	mq/mq	mq/mq	mc	mq	n	m			
																*
(3)	P	c	1 A	6.267	7.846		1.579	0,51	0,40		3.138		10	0,5		*
(3)	P	c	1 B	2.478	3.175		697	0,51	0,40		1.270		10	0,5		*
(1)	P	c	2	1.358	1.358			0,40	0,40		543		10	0,5		*
(2) (4)	P	c	3	15.905	24.293	3.491	4.897	0,62	0,40		9.717		10,50	0,50		*
(2)	P	c	4	13.772	19.324	1.687	3.865	0,56	0,40		7.730		10,50	0,50		*
(2)	P	c	5	5.284	8.823	1.774	1.765	0,67	0,40		3.529		10,50	0,50		*
(2)	P	c	6	7.201	10.485	1.187	2.097	0,58	0,40		4.194		10,50	0,50		*
(2)	P	c	7	10.946	15.808	1.700	3.162	0,58	0,40		6.323		10,50	0,50		*
(2)	P	c	8	4.808	6.479	375	1.296	0,54	0,40		2.592		10,50	0,50		*
(2) ***(5)***	***P***	***c***	***9***	***14.942***	***22.849***	3.337	***4.570***	***0,61***	0,40		***9.140***		10,50	0,50		*
				82.962	***120.440***	**13.551**	***23.927***				***48.176***					

(1) Aree a destinazione prevalentemente artigianale

(2) Si applicano le disposizioni e prescrizioni di cui all'art.27 delle NtA.

(3) Aree a destinazione mista residenziale ed artigianale al servizio della residenza con 58% destinato ad attivita' artigianali (2600 mq SUL circa) ed il 42% destinato alla residenza (1817 mq di SUL circa)

(4) Intervento di trasformazione subordinato alla realizzazione della viabilità indicata nella variante perziale n. 2 di P.R.G.C., con sedime destinato a strada privata di pubblico transito, con oneri manutentivi a carico della proprietà privata.

(5) ***In sede di S.U.E. dovrà essere verificata l'effettiva superficie territoriale (S.T.) dell'intervento. Dovrà quindi essere verificata la dotazione di aree a standard, in misura non inferiore al 20% della S.T., come richiesto dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.***

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 9

MOTIVAZIONE:

In area A.P.I.P. 2 la proprietà ha manifestato la necessità di ampliare l'esistente insediamento agricolo, attraverso la realizzazione di una nuova stalla, estendendo altresì l'area ai terreni limitrofi recentemente acquisiti in proprietà.

In merito alla realizzazione di nuove stalle, l'art. 36 delle NTA prescrive una distanza minima dall'area urbana non inferiore a m 200.

Occorre tenere in considerazione che l'ampliamento delle aree residenziali in prossimità dell'area A.P.I.P. 2 è avvenuto successivamente, in termini temporali, rispetto all'insediamento agricolo esistente, e che ad oggi quest'ultimo risulterebbe ubicato ad una distanza addirittura inferiore a 100 m dall'attuale area urbana.

Per le considerazioni di cui sopra, tenendo conto delle preesistenze, si ritiene accoglibile la richiesta presentata dalla proprietà e si provvede ad aggiornare la cartografia di P.R.G.C., nonché la corrispondente superficie fondiaria nella tabella dei quadri sinottici ed a modificare il suddetto art. 36 delle NTA, introducendo al punto 7.5.3 paragrafo *Bovini – equini*, prima della lettera *d) limitazioni*, il seguente testo:

"Nei casi di ampliamento di insediamenti agricoli preesistenti, le nuove stalle in progetto dovranno rispettare una distanza minima pari a m 50 da tutte le zone ad insediamento residenziale, a condizione che vengano previsti degli adeguati accorgimenti per mitigarne l'impatto, quali, a titolo di esempio, la realizzazione di fitte quinte arboree di schermatura lungo i fronti rivolti verso le aree residenziali.

Gli accorgimenti di cui sopra saranno valutati caso per caso dall'Amministrazione comunale."

L'incremento di S.U.L. consentito dal P.R.G.C. viene quantificato in 1500 mq, in luogo dei 1000 mq precedentemente previsti dal P.R.G.C. vigente.

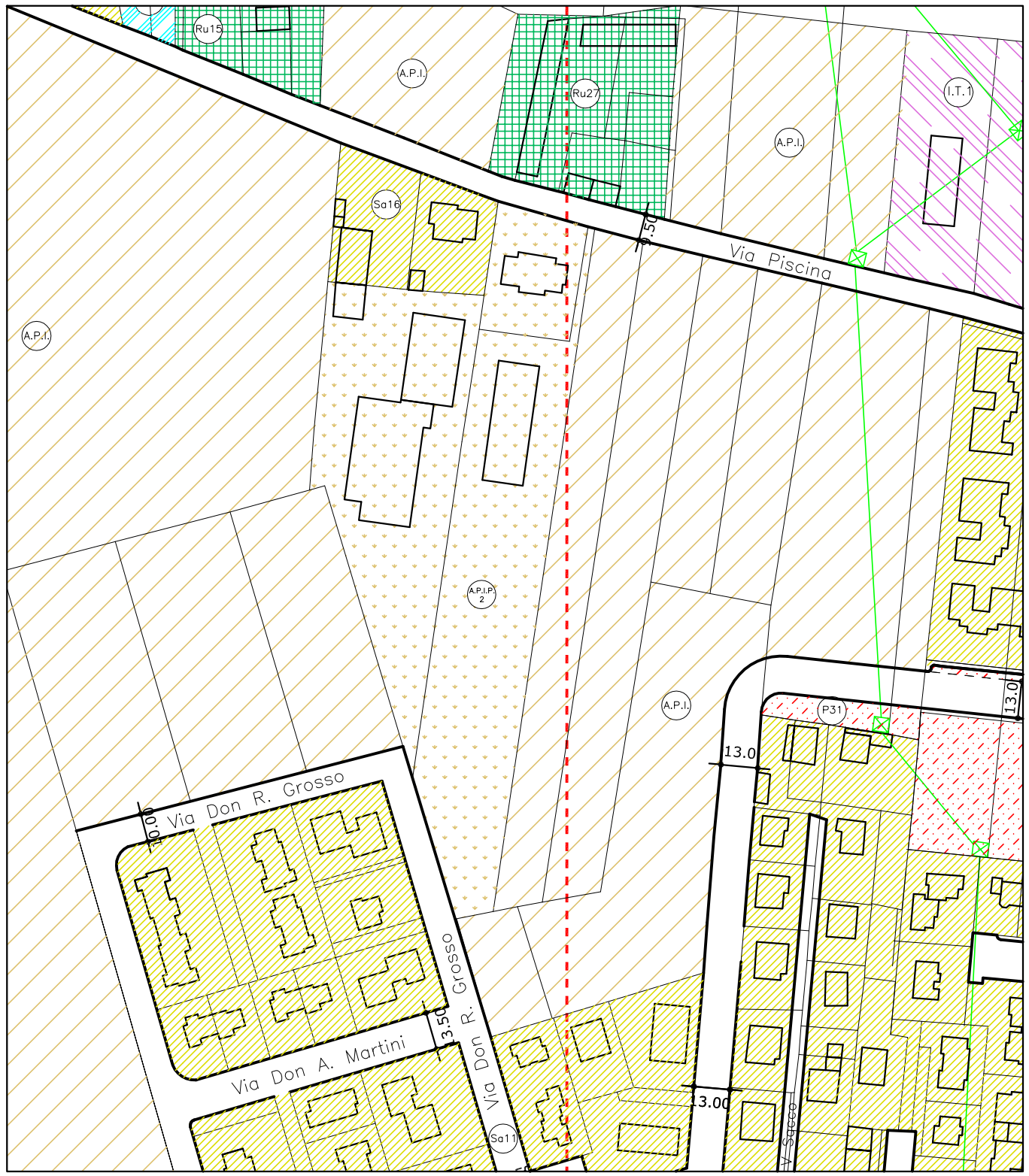
Pertanto il quarto capoverso dell'art. 41 bis viene modificato nel modo seguente:

"Vengono consentiti ampliamenti complessivi ~~di~~ ***pari rispettivamente a mq 1500 di SUL per l'area A.P.I.P. 2 e*** *mq 1000 di SUL* ***per l'area A.P.I.P. 6*** *con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza …"*

MODIFICHE	
Cartografiche	TAV. 5 – 6 – 7
Normative	SI – Vedasi artt. 36 – 41 bis
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	SI – Vedasi Quadro modificato
Procedura	

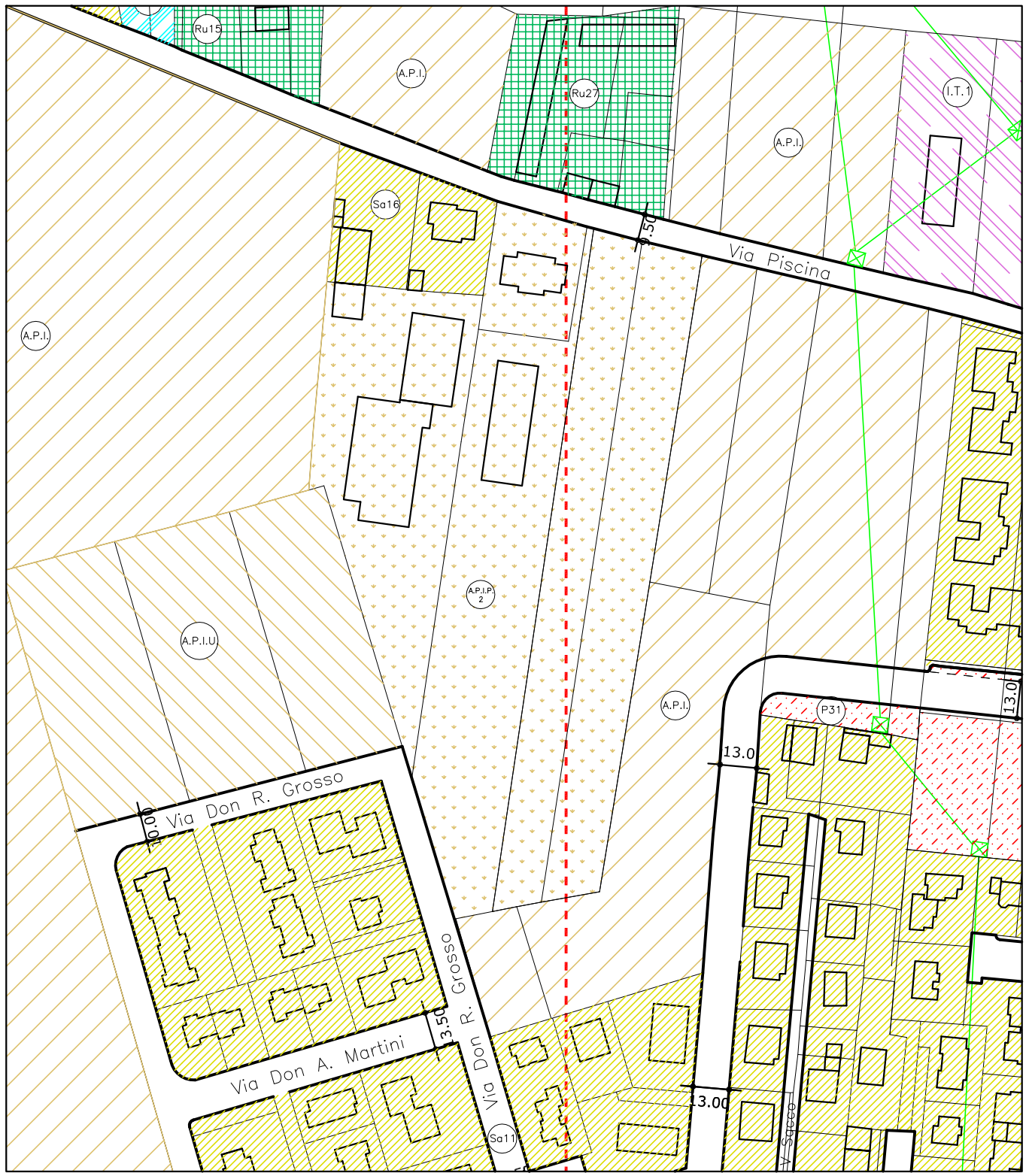
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.P. 2
Elaborati:	5 - 6 - 7
Norme di attuazione - art.:	41 bis

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 7 Scala 1:2000



PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 9
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.P. 2
Elaborati:	5 - 6 - 7
Norme di attuazione - art.:	41 bis

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 7 Scala 1:2000



\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 17.dwg\Layout Modifica 9

soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 dell'art. 34.

Abitazioni per residenza civile permanente negli edifici esistenti(destinazione b.1 art. 33).

E' ammessa esclusivamente per gli edifici rurali esistenti in zona agricola.

a) densità fondiaria: -
b) copertura: -
c) limitazioni: -
c.1) ~~la concessione o l'autorizzazione~~ ***"il titolo abilitativo"*** ai soggetti di cui alla lett. s 7/8 dell'art.34 è rilasciat***o*** previo impegno unilaterale del richiedente a stabilirvi la propria abituale dimora per almeno 5 anni, da trascrivere sui registri della proprietà immobiliare.
c.2) interventi di cui alla lett. a) punto 4 relativo alle zone residenziali sature(Sa)
con eccezione per la lett. l., intendendosi che l'adeguamento delle altezze ai minimi di legge ove risultassero inferiori avanti l'intervento, non costituisce incremento di volume.
d) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s7, s8 ed s4, del precedente art.33

Abitazioni per residenza temporanea di natura agroturistica o turistico-ricettiva (destinazione e.1, e.2, e.3 art.33)

a) densità fondiaria: -
b) copertura:
c) limitazioni:
c.1) ~~la concessione o l'autorizzazione~~ ***"il titolo abilitativo è"*** ~~sono~~ rilasciat***o*** previo impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni;
la capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale.
d) titolarità:
i soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s9, s10 del precedente art.34.

7.5.3. Nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali

Per nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali si intende:
3.a) La realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione e delle infrastrutture relative
3.b) la sostituzione edilizia di edifici esistenti
3.c) l'ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 50% della S.U. esistente

Allevamenti aziendali (destinazioni a.2.3., a.2.4., a.2.5. art.33).

È considerato aziendale l'allevamento in cui il rapporto tra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento e facenti capo all'azienda agricola, non superi il valore di 40 q/ha.

Suini

Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, verificatone il grado di autoapprovvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri massimi:

a) carico animale massimo: q.li 40/ha (pari a 10 UBA);

b) superficie utile di porcilaia (onnicomprensiva):

1) allevamenti a ciclo chiuso = 100 mq/ha di porcilaia;

2) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli = 160 mq/ha;

3) allevamenti con solo ingrasso = 80 mq/ha

c) distanze:

1) dai confini: m. 15

2) dalla residenza del conduttore: m. 20

3) da altre residenze isolate: m. 100

4) dai nuclei frazionali: m. 200

5) dall'area urbana: m. 1000

6) da insediamenti non residenziali: m. 100

Bovini - equini

Per gli allevamenti zootecnici di bovini ed equini, verificato il grado di autoapprovvigionamento, valgono i seguenti parametri:

a) il carico animale massimo: q.li 40/ha (pari a 7 UBA);

b) la superficie utile di stalla va computata:

1. stalla a stabulazione fissa: superficie massima interna onnicomprensiva di mq. 90/ha.

2. stalla a stabulazione libera su cuccette: superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 30/ha, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;

3. stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente e su grigliata: mq. 42/ha di superficie interna dei box, esclusa mangiatoia e corsia di foraggiamento

4. stalla a stabulazione libera per vacche, in box su lettiera permanente: mq. 45/ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, corsia di foraggiamento, mangiatoia, sala mungitura, sala parto, locali di servizio.

c) distanze:

1) dai confini: m. 10

2) dalla residenza conduttore e da terzi: m. 20

3) dai nuclei frazionali: m. 100

4) dall'area urbana: m. 200

5) dagli insediamenti non residenziali: m. 100

"Nei casi di ampliamento di insediamenti agricoli preesistenti, le nuove stalle in progetto dovranno rispettare una distanza minima pari a m 50 da tutte le

zone ad insediamento residenziale, a condizione che vengano previsti degli adeguati accorgimenti per mitigarne l'impatto, quali, a titolo di esempio, la realizzazione di fitte quinte arboree di schermatura lungo i fronti rivolti verso le aree residenziali.
Gli accorgimenti di cui sopra saranno valutati caso per caso dall'Amministrazione comunale."

d) limitazioni:
per l'allevamento dei sanati valgono le distanze fissate al precedente punto 3.1.1.

Capi minori (ovini e caprini, ecc.)
Per gli allevamenti zootecnici di capi minori valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico:
a) S.U.L. (onnicomprensiva) = mq. 100 per ha di superficie agricola utile
b) distanza: si applicano quelle previste al punto 3.1.2.
c) titolarità:
soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'art.34.

Altre specie animali (destinazione a2 art.33).
1. Subordinati all'autoapprovvigionamento per non meno del 25% del fabbisogno alimentare (selvaggina, anitre, tacchini, ecc.)
2. non subordinati all'autoapprovvigionamento e richiedenti attrezzature elementari (cinghiali, ecc.) anche destinati all'addestramento
3. non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti impianti fissi (cani, gatti, nutrie, ecc.)
4. allevamenti diversi (quali lombrichicoltura, apicoltura, elicicoltura, ecc.).
a) densità fondiaria: -
b) copertura:
- 50% nel caso delle voliere per gli allevamenti in 1. Non è consentita la realizzazione di strutture fisse e/o inamovibili
- 8% nel caso degli impianti di cui al punto 3 con un max. di 300 mq. di sup. utile onnicomprensiva. Fanno eccezione da R.C. ed S.U. le eventuali attrezzature scoperte.
c) limitazioni:
c1) è ammessa la realizzazione di una abitazione per la custodia:
- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 1
- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 2
- non eccedente i 50 mq. per gli allevamenti in 3
- non ammessa per gli allevamenti in 4
c2) distanze:
- dal perimetro delle aree urbanizzate e urbanizzande:
mt. 100 per gli allevamenti in 1;
mt. 250 per gli allevamenti in 3 subordinatamente alla preventiva formazione di fitta vegetazione arborea ed arbustiva frangisuono sui lati frontistanti gli insediamenti aggregati o sparsi;
mt. 50 per gli allevamenti in 4;

8.4. Art. 41 Bis Aree Agricole Intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente *" o funzionali ad insediamenti esistenti (A.P.I.P.)"*

Il P.RG.C. individua nelle aree agricole intercluse nel sistema insediativo (A.P.I.P.) ove risultano già esistenti e consolidati presidi ed attività agricole.

In dette aree viene prescritta l'unitarietà aziendale con possibilità di realizzare ampliamenti di necessità dell'attuale presidio.

Viene consentito un ampliamento complessivo di mq 2.000 di SUL con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno dell'area individuata nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 1 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.

Vengono consentiti ampliamenti complessivi ~~di~~ *"pari rispettivamente a mq 1500 di SUL per l'area A.P.I.P.2 e"* mq 1.000 di SUL *"per l'area A.P.I.P.6"* con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno delle aree individuate nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 2-6 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.

"Per l'area A.P.I.P. 4 viene concesso un ulteriore incremento di ~~500~~ "1.000" mq di S.U.L., di cui 200 mq "già" destinati all'abitazione di servizio all'azienda stessa, "in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G.C. vigente, per una S.U.L. complessiva pari a mq 2.500."

"Al fine di salvaguardare e disciplinare gli interventi edificatori nelle aree A.P.I.P., in quanto assimilabili per natura, funzione e contenuto alle aree agricole, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ivi compreso l'obbligo di trascrizione, esteso all'intera area A.P.I.P."

Vengono consentiti ampliamenti complessivi di mq 500 di SUL con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno delle aree individuate nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 5 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.

L'area classificata come A.P.I.P. 3 destinata ad attività al servizio dell'agricoltura e' consentita la realizzazione di un presidio per mq. 400 di Sul con un RC pari a 1/4 sulla superficie di pertinenza.

"Viene istituita una nuova area classificata con la simbologia APIP 7 destinata al deposito e lo stoccaggio di :
a) tronchi di varia lunghezza e diametro
b) cimali
c) ceppe

Tabella n. 3

Aree agricole intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente - A.P.I.P.

QUADRO SINOTTICO P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

MODIFICA N. 9

	DENOMINAZIONE			**AREE DA TRASFORMARE**		**PARAMETRI URBANISTICI**		**VALORI CONVENZIONALI**		**CAPACITA' INSEDIATIVA**							**PARAMETRI EDILIZI**		
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*abitativa*			*terziaria*			*com*	*p*	*h*	*r.c*
										esist.	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*			
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
		A.P.I.P.	1	23.586					2.500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	2	14.476					1.000									10,50	0,50
		A.P.I.P.	3	23.794					400									10,50	0,25
		A.P.I.P.	4	17.556					1.500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	5	4.057					500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	6	10.813					1.000									10,50	0,50
		A.P.I.P.	7	22.548					30									3,30	0,00
				116.830					**6.930**										

Tabella n. 3

Aree agricole intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente - A.P.I.P.

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 9

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*abitativa*			*terziaria*			*com*	*p*	*h*	*r.c*
										esist.	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*			
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
		A.P.I.P.	1	23.586					2.500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	***2***	14.476					***1.500***									10,50	0,50
		A.P.I.P.	3	23.794					400									10,50	0,25
		A.P.I.P.	***4***	***26.700***					***2.500***									10,50	0,50
		A.P.I.P.	5	4.057					500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	6	10.813					1.000									10,50	0,50
		A.P.I.P.	***7***	22.548					***1.030***									***10,50***	***0,20***
				125.974					***9.430***										

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 10

MOTIVAZIONE:

Modifiche normative

Art. 41 bis – "Aree Agricole Intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente o funzionali ad insediamenti esistenti (A.P.I.P.)"

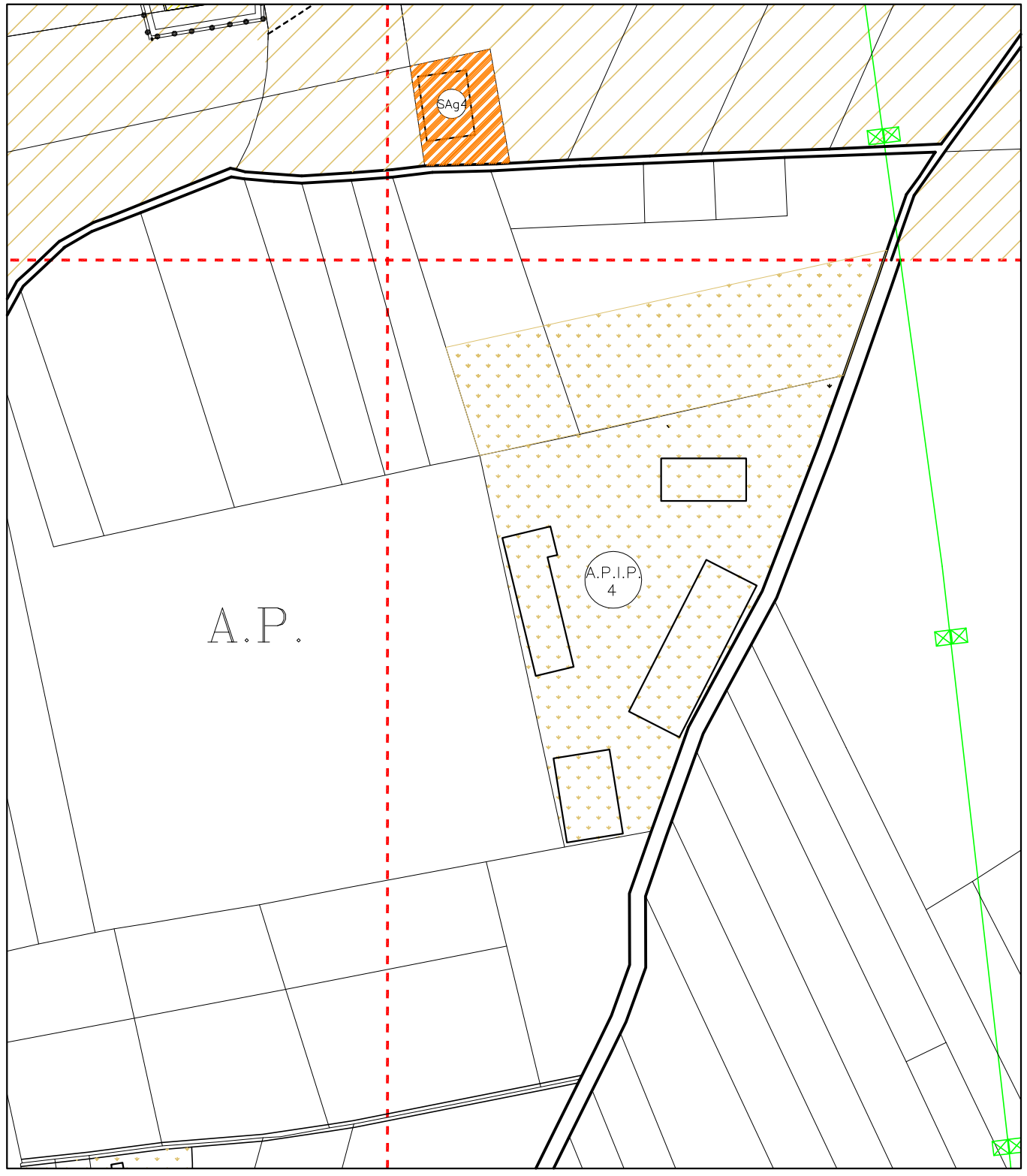
L'azienda agricola insediata nell'ambito dell'area A.P.I.P. 4 ha manifestato la necessità di dover ampliare l'insediamento esistente mediante un insieme sistematico di interventi tesi al miglioramento dell'attività di produzione agricola.
L'incremento precedentemente consentito in sede di variante n. 2 al P.R.G.C. è stato già quasi completamente esaurito.
Al fine di migliorare la produttività aziendale e permettere l'adeguamento alle nuove normative previste nel settore zootecnico (attività prevalente dell'azienda), si richiede un ulteriore incremento della S.U.L. di 1.000 mq aggiuntivi, rispetto ai 1.500 mq già previsti dai quadri sinottici del P.R.G.C. vigente, nonché un ampliamento della zona normativa all'area adiacente di recente acquisizione.

Si ritiene accoglibile la proposta avanzata e pertanto si provvede ad aggiornare la relativa tabella n. 3 dei Quadri sinottici, e di conseguenza vengono apportate le seguenti modifiche normative al quinto comma dell'art. 41 bis - "Aree Agricole Intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente o funzionali ad insediamenti esistenti (A.P.I.P.)":
Per l'area A.P.I.P. 4 viene concesso un ulteriore incremento di ***~~500~~ "1.000"*** *mq di S.U.L., di cui 200 mq* ***"già"*** *destinati all'abitazione di servizio dell'azienda stessa,* ***"in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G.C. vigente, per una S.U.L. complessiva pari a mq 2.500."***

MODIFICHE	
Cartografiche	TAV. 5 – 7
Normative	SI – Vedasi art. 41 bis
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	SI – Vedasi Quadro modificato
Procedura	

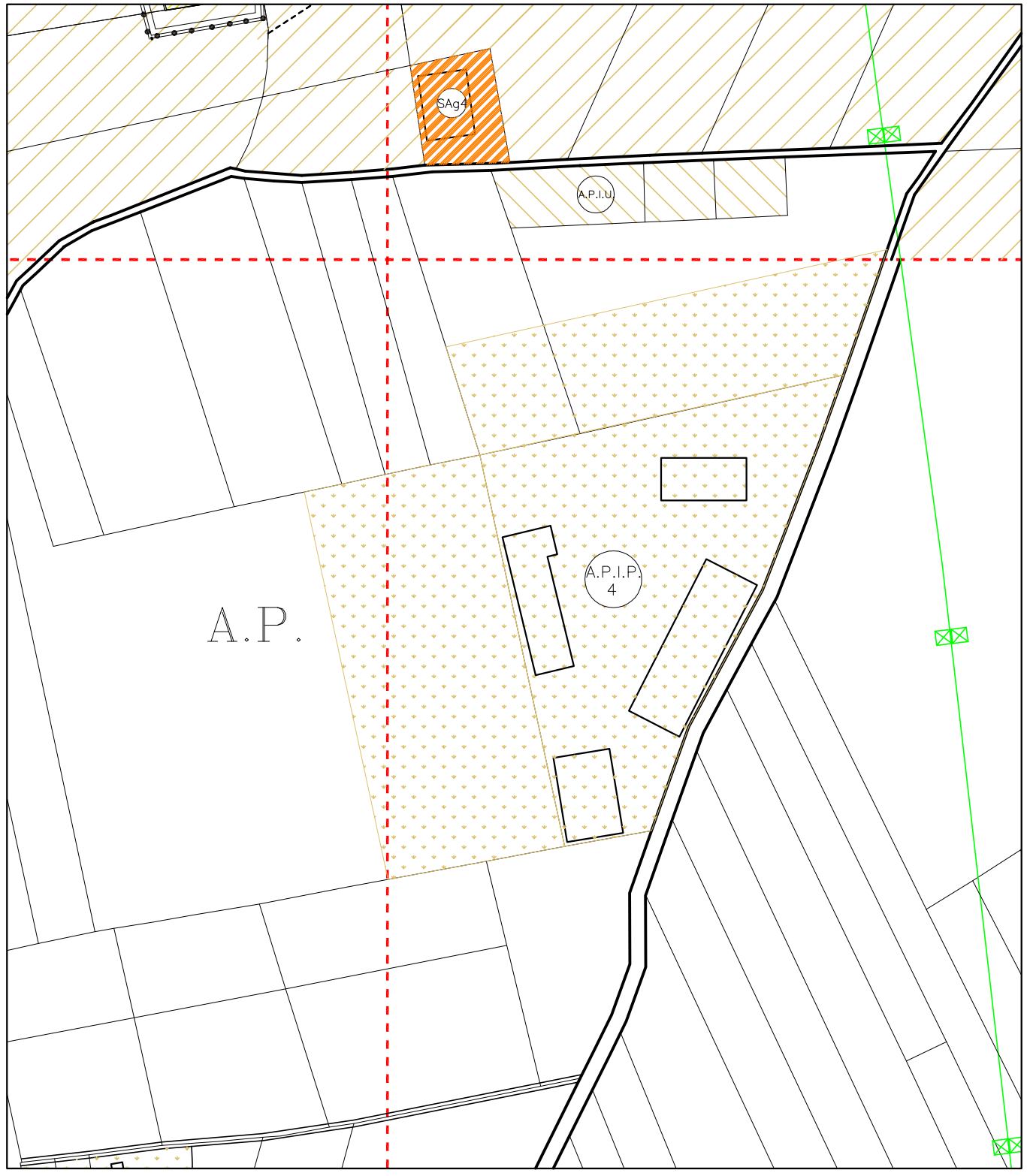
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.P. 4
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	41 bis

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 7 Scala 1:2000



PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 10
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.P. 4
Elaborati:	5 - 7
Norme di attuazione - art.:	41 bis

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 7 Scala 1:2000



\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 17.dwg\Layout Modifica 10

8.4. Art. 41 Bis Aree Agricole Intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente *" o funzionali ad insediamenti esistenti (A.P.I.P.)"*

Il P.RG.C. individua nelle aree agricole intercluse nel sistema insediativo (A.P.I.P.) ove risultano già esistenti e consolidati presidi ed attività agricole.

In dette aree viene prescritta l'unitarietà aziendale con possibilità di realizzare ampliamenti di necessità dell'attuale presidio.

Viene consentito un ampliamento complessivo di mq 2.000 di SUL con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno dell'area individuata nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 1 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.

Vengono consentiti ampliamenti complessivi ~~di~~ *"pari rispettivamente a mq 1500 di SUL per l'area A.P.I.P.2 e"* mq 1.000 di SUL *"per l'area A.P.I.P.6"* con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno delle aree individuate nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 2-6 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.

"Per l'area A.P.I.P. 4 viene concesso un ulteriore incremento di ~~500~~ "1.000" mq di S.U.L., di cui 200 mq "già" destinati all'abitazione di servizio all'azienda stessa, "in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G.C. vigente, per una S.U.L. complessiva pari a mq 2.500."

"Al fine di salvaguardare e disciplinare gli interventi edificatori nelle aree A.P.I.P., in quanto assimilabili per natura, funzione e contenuto alle aree agricole, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ivi compreso l'obbligo di trascrizione, esteso all'intera area A.P.I.P."

Vengono consentiti ampliamenti complessivi di mq 500 di SUL con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno delle aree individuate nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 5 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.

L'area classificata come A.P.I.P. 3 destinata ad attività al servizio dell'agricoltura e' consentita la realizzazione di un presidio per mq. 400 di Sul con un RC pari a 1/4 sulla superficie di pertinenza.

"Viene istituita una nuova area classificata con la simbologia APIP 7 destinata al deposito e lo stoccaggio di :
a) tronchi di varia lunghezza e diametro
b) cimali
c) ceppe

Tabella n. 3

Aree agricole intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente - A.P.I.P.

QUADRO SINOTTICO P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

MODIFICA N. 10

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*abitativa*			*terziaria*			*com*	*p*	*h*	*r.c*
										esist.	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*			
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
		A.P.I.P.	1	23.586					2.500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	2	14.476					1.000									10,50	0,50
		A.P.I.P.	3	23.794					400									10,50	0,25
		A.P.I.P.	4	17.556					1.500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	5	4.057					500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	6	10.813					1.000									10,50	0,50
		A.P.I.P.	7	22.548					30									3,30	0,00
				116.830					**6.930**										

Tabella n. 3

Aree agricole intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente - A.P.I.P.

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 10

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*abitativa*			*terziaria*			*com*	*p*	*h*	*r.c*
										esist.	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*			
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
		A.P.I.P.	1	23.586					2.500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	***2***	14.476					***1.500***									10,50	0,50
		A.P.I.P.	3	23.794					400									10,50	0,25
		A.P.I.P.	***4***	***26.700***					***2.500***									10,50	0,50
		A.P.I.P.	5	4.057					500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	6	10.813					1.000									10,50	0,50
		A.P.I.P.	***7***	22.548					***1.030***									***10,50***	***0,20***
				125.974					***9.430***										

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 11

MOTIVAZIONE:

In attuazione del D. Lgs. N. 114/98, della L.R. n. 28/99 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, la presente variante n. 3 al P.R.G.C. recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del vigente documento riguardante il piano di adeguamento commerciale, denominato: *"Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del D. Lgs. 114 del 31 marzo 1998"*, approvato dal Comune di Airasca con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.

Nello specifico il processo di recepimento di tale strumento all'interno della presente variante n. 3 al P.R.G.C. comporta sia delle modifiche cartografiche, che normative.

- Le modifiche cartografiche riguardano l'individuazione, sulle tavole di piano, delle aree riconosciute dalle deliberazioni di cui sopra, come richiesto dalle disposizioni regionali in materia, ovvero l'addensamento A.1 e le localizzazioni commerciali L.1.1 (area R3), L.1.2 (aree Ru45 e St17), L.1.3 (area St11), L.1.4 (aree St1, St2 e St18), L.1.5 (area Pec3B), disciplinati attraverso apposite disposizioni riportate ad integrazione delle NTA del P.R.G.C.
- Le modifiche normative consistono nel recepimento, all'interno delle Norme di attuazione, degli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del vigente dispositivo di *"Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del D. Lgs. 114 del 31 marzo 1998"*.
  Tale adeguamento normativo trova apposita collocazione nello specifico art. 57 bis delle NTA – *Indirizzi e criteri di localizzazione delle attività commerciali* – introdotto ad hoc dalla presente variante n. 3 al P.R.G.C., nonché nell'opportuno aggiornamento degli articoli via via interessati dalle modifiche di cui sopra.

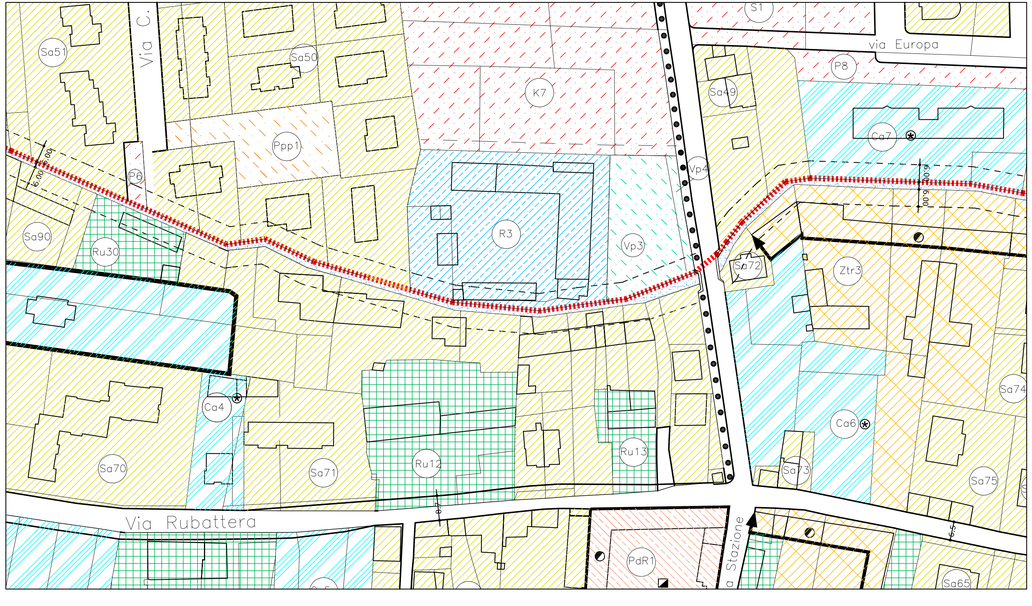
Si provvede altresì alla correzione di un errore materiale nella Tabella 4 dei quadri sinottici, riguardante la capacità insediativa dell'area Ru 46, ripartita al 50% fra abitativa e terziaria, e non 100% abitativa e 50% terziaria come erroneamente indicato nel P.R.G.C. vigente.

Si allegano di seguito gli estratti delle NTA relativi agli artt. 20, 21, 22 ter, 29, 57 bis, come modificati con la presente variante n. 3 al P.R.G.C., precisando che per quanto non riportato nelle NTA si rimanda al Piano Commerciale di cui in premessa.

MODIFICHE	
Cartografiche	TAV. 5 – 6 – 7 – 8
Normative	SI – Vedasi artt. 20 – 21 – 22 ter – 29 – 57bis
Legenda e/o altre specifiche	SI
Quadri sinottici	SI – Vedasi Quadro modificato
Procedura	

PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Residenziale Commerciale
Sigla:	R 3
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	21

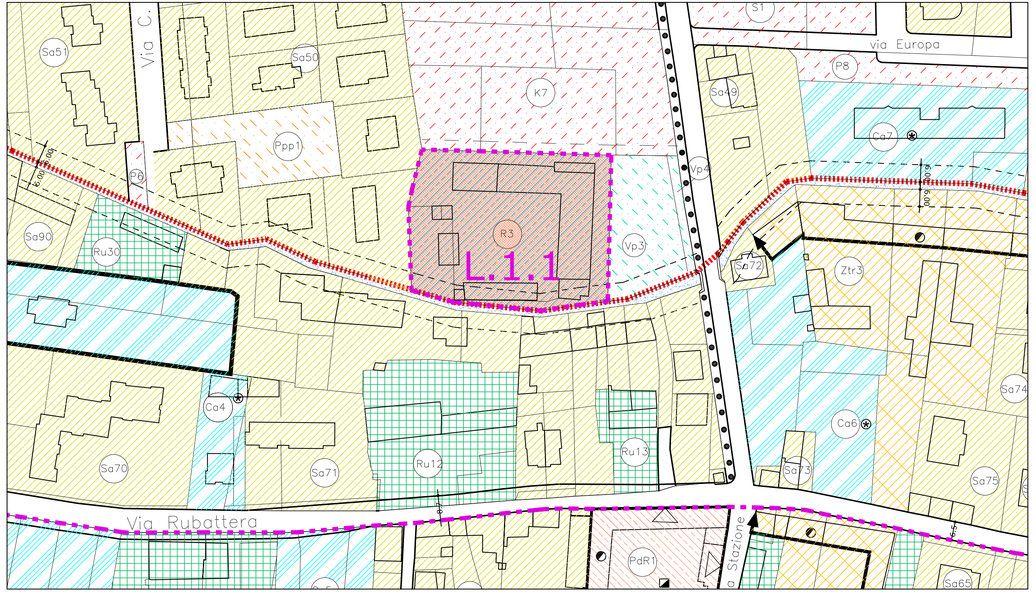
ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 8 - Scala 1:1000



\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 15.dwg\Layout Modifica 11.1

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 11
Classe di destinazione:	Residenziale Commerciale (L.1.1)
Sigla:	R 3
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	21 - 57 bis

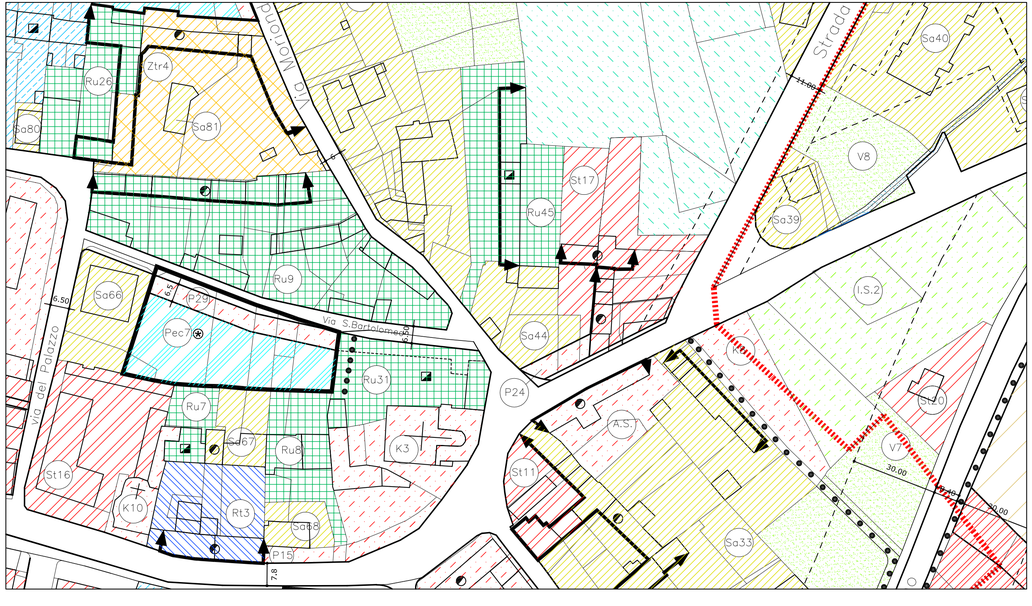
MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 8 Scala 1:1000



\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 15.dwg\Layout Modifica 11.1

PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Residenziale - Residenziale Commerciale
Sigla:	Ru 45 - St 17 - St 11
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	20 - 21

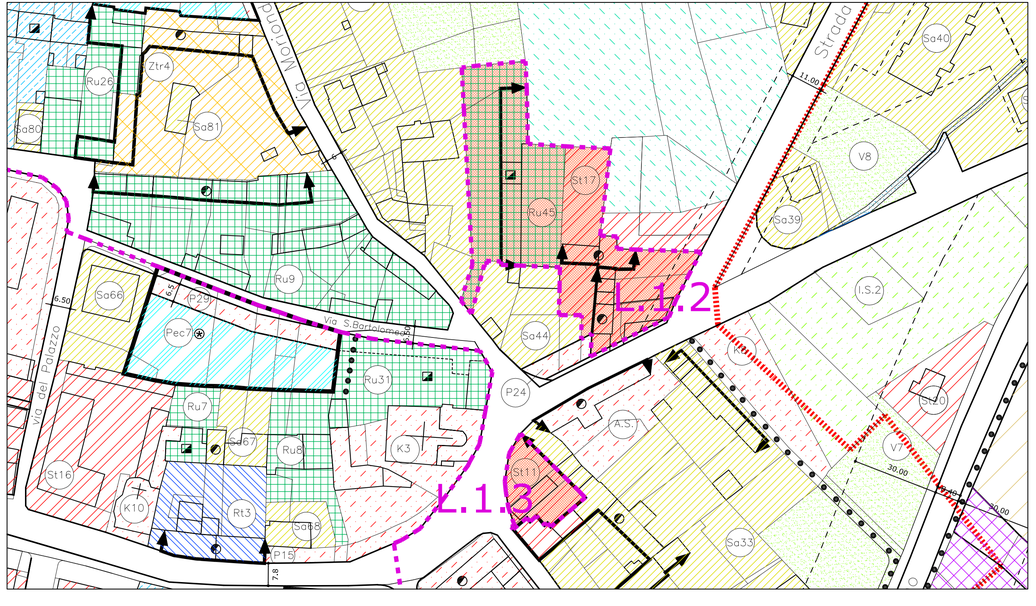
ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 8 - Scala 1:1000



\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 15.dwg\Layout Modifica 11.2

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 11
Classe di destinazione:	Residenziale Commerciale (L.1.2 - L.1.3)
Sigla:	Ru 45 - St 17 - St 11
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	20 - 21 - 57 bis

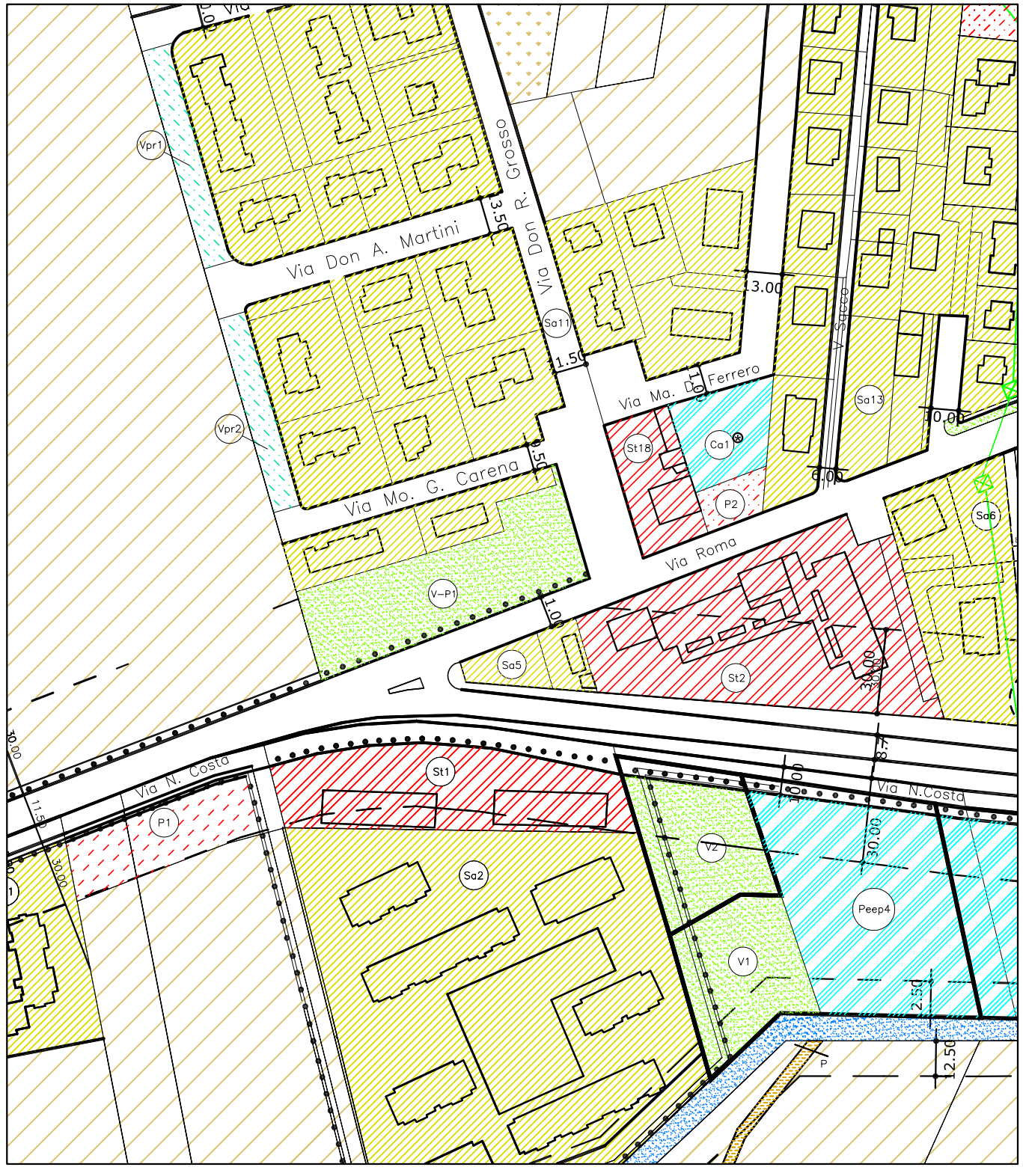
MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 8 Scala 1:1000



\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 15.dwg\Layout Modifica 11.2

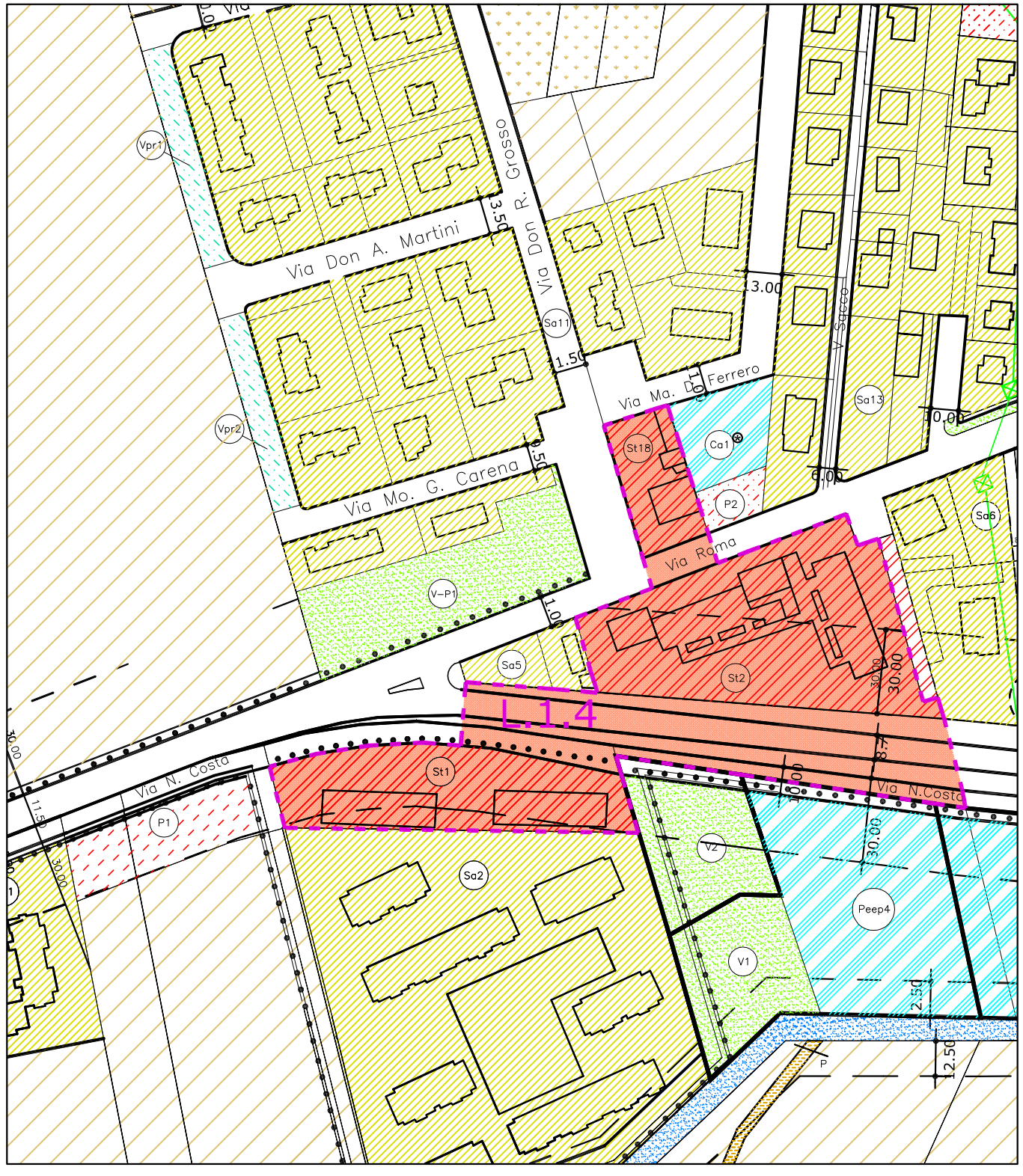
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Residenziale con terziario
Sigla:	St 1 - St 2 - St 18
Elaborati:	5 - 6 - 7
Norme di attuazione - art.:	20

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 6 - Scala 1:2000



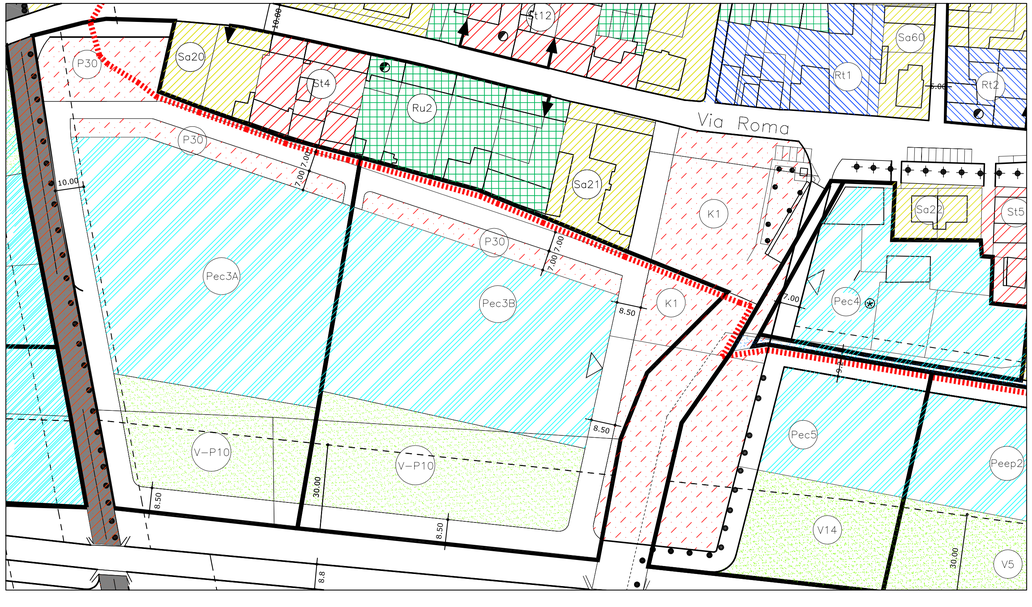
PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 11
Classe di destinazione:	Residenziale con terziario
Sigla:	St 1 - St 2 - St 18
Elaborati:	5 - 6 - 7
Norme di attuazione - art.:	20

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 6 Scala 1:2000



PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Residenziale Commerciale - Servizi pubblici
Sigla:	Pec 3 B - K1
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	22 ter - 18

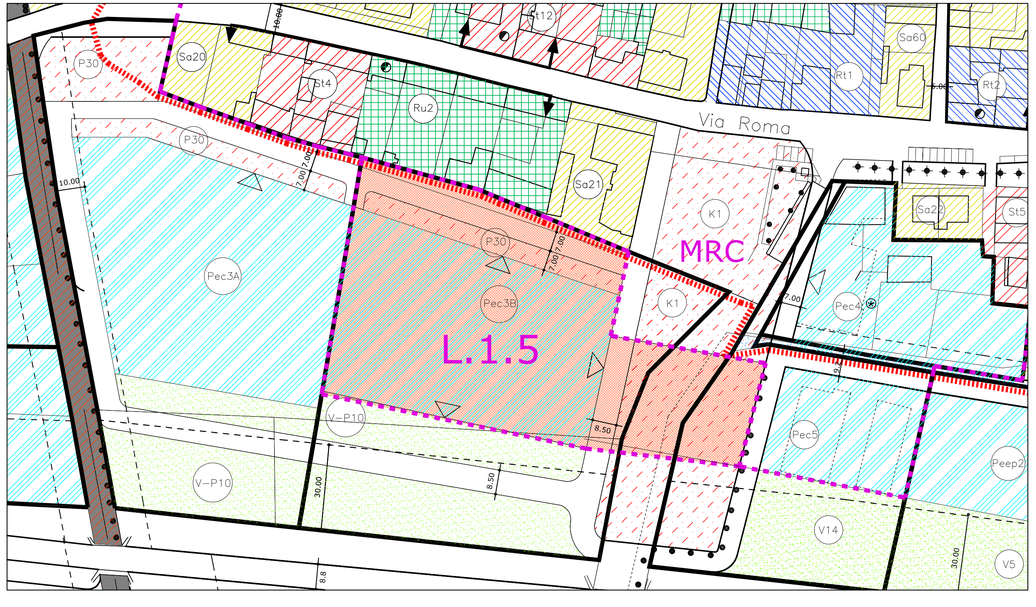
ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 8 - Scala 1:1000



\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 15.dwg\Layout Modifica 11.4

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 11
Classe di destinazione:	Residenziale Commerciale (L.1.5) - Servizi pubblici (MRC)
Sigla:	Pec 3 B - K1
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	22 ter - 18 - 57 bis

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 8 Scala 1:1000

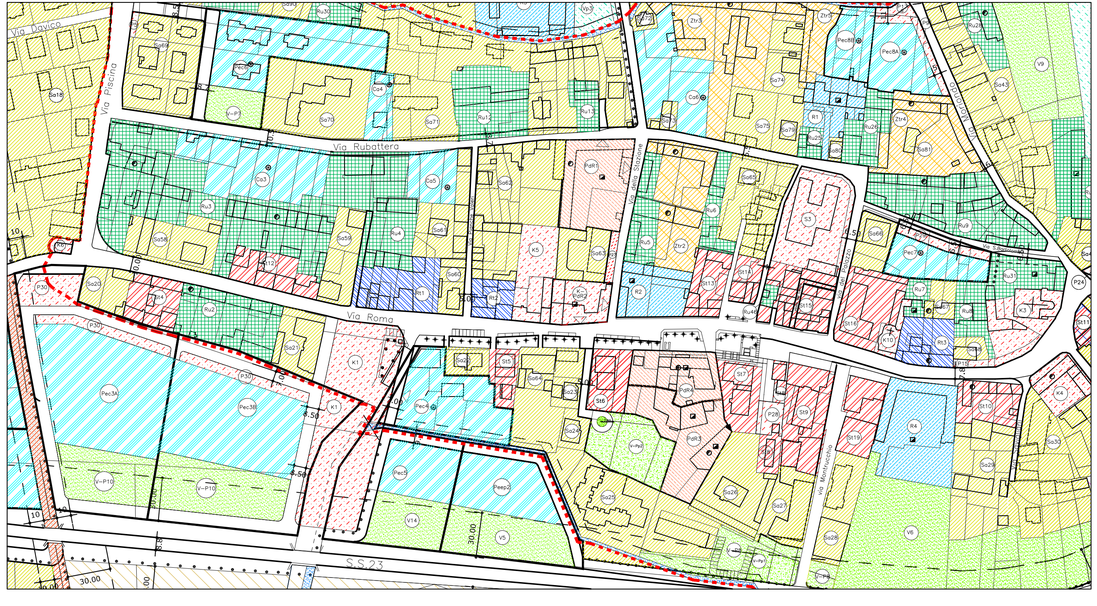


\\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 15.dwg\Layout Modifica 11.4

PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Tessuto urbano
Sigla:	-
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	-

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 6

Scala 1:2000

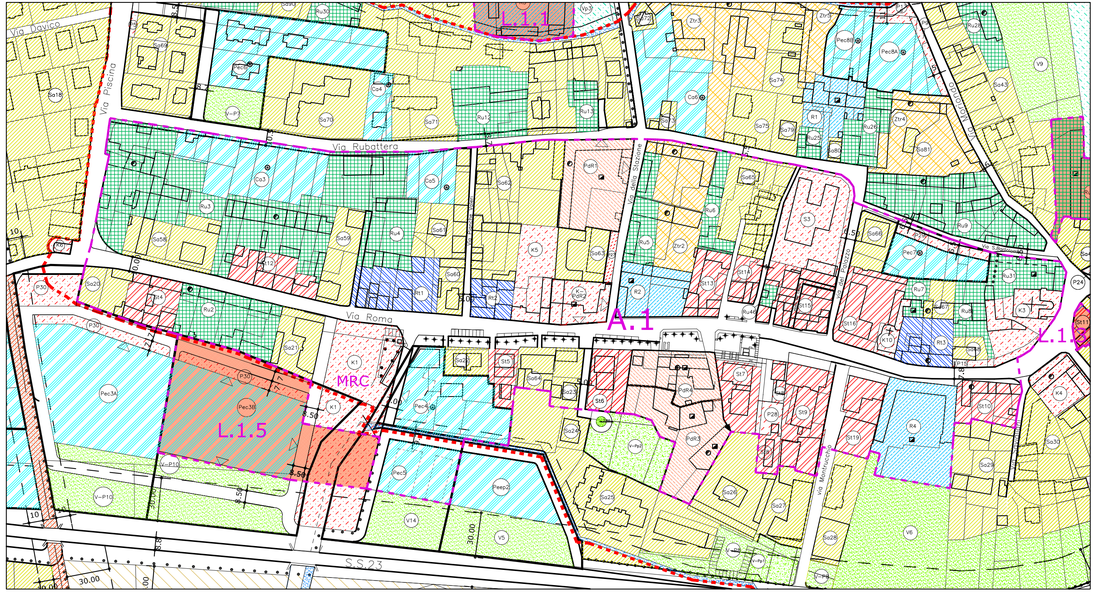


\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 18\Layout Modifica 11.5.dwg

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 11
Classe di destinazione:	Tessuto urbano - Addensamento commerciale (A.1)
Sigla:	-
Elaborati:	5 - 6 - 8
Norme di attuazione - art.:	-

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 6

Scala 1:2000



\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 18\Layout Modifica 11.5.dwg

5. CAPO 5 - AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI

5.1. Art. 19 - Territorio Urbano

Nel territorio urbano, comprendente l'abitato e le frazioni individuate nelle Tavv. 2-3-5 il PRG distingue, nella classe di destinazione d'uso residenziale degli immobili, le seguenti destinazioni:

- Aree di ristrutturazione Edilizia Residenziale (Ru)
- Aree di ristrutturazione Edilizia Residenziale terziaria (Rt)
- Aree di trasformazione (Ztr)
- Aree rurali di carattere documentario (R)
- Aree urbane residenziali sature di nuovo impianto o di recente trasformazione (Sa)
- Aree sature residenziali con terziario (St)
- Aree residenziali di completamento (CA-PEC, PEEP)
- Aree da assoggettare a Piano di Recupero (P.d.R.)

5.2. Art. 20 - Norme generali per le aree e immobili con destinazione residenziale (a) e terziaria (t)

Le seguenti prescrizioni di carattere generale s'intendono applicate alle aree residenziali Ru, Sa, ZTr, R, relativamente alla destinazione abitativa (a) di cui al punto 5.2.1.

Le medesime prescrizioni s'intendono, inoltre, applicate alle aree (Rt) di Ristrutturazione edilizia residenziale terziaria e (St) Sature Terziarie nei confronti degli immobili caratterizzati della presenza di attività commerciali – terziarie come indicato nel punto 5.2.3.

Nella cartografia e nei quadri sinottici del P.R.G.C. vengono indicate le sottoclassi di destinazione abitativa e terziaria complementare alla residenza ed articolate nel modo seguente:

5.2.1. Abitativa (a)

Nelle aree a destinazione residenziale abitativa gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa di pertinenza, e alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, mestieri, o assimilabili in genere.
In tal caso gli usi compatibili non potranno eccedere, oltre a quanto eventualmente fissato nei quadri sinottici allegati
1/4 della S.U.L. in edifici superiori a 4 pft e 1/3 per edifici inferiori a detto limite.
Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, ~~***il Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.***~~
"si richiama quanto stabilito nella D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, in merito allo sviluppo delle attività commerciali."
Sono comunque escluse le attività ritenute nocive o moleste o comprese nel 1' e 2° elenco delle industrie insalubri a norma dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie e dei provvedimenti applicativi.

5.2.2. Aree sature residenziali con terziario (St)

Per le aree classificate dal P.R.G.C. come aree sature residenziali si applicano le medesime norme delle aree residenziali sature fatto salvo il riparto consentito di attività terziarie (commerciali, professionali etc) dei quadri sinottici e le norme generali di cui al presente art. 20, *"nonché le disposizioni generali di cui al successivo art. 57 bis"*.

5.2.3. Residenziale ed attività diverse (t)

Il P.R.G. specifica, con riferimento ai quadri sinottici allegati e nella cartografia, gli immobili e le aree suscettibili di insediamenti di carattere terziario o dell'artigianato di servizio.
Ai fini dell'attuazione delle proporzioni indicate in detti quadri le attività terziarie, la cui conduzione è inseribile nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali, vengono assimilate alla residenza; quelle relative all'artigianato minuto di servizio diretto delle funzioni abitative e residenziali vengono assimilate alle attività commerciali.

Nel perimetro del tessuto storico, ove risultano polarizzate le principali aggregazioni di attività terziarie di tipo minuto, la quantità di superficie terziaria indicata nei quadri sinottici è riferita ai valori medi, assumendosi, quale riferimento per gli interventi, le dotazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.
Rispetto alle ripartizioni contenute nei Quadri Sinottici, ed a quanto più sopra specificato, il Piano si intende attuato anche nel caso di oscillazione di 5 punti

percentuali al di sotto o al di sopra dei valori in essi indicati "*con conseguente verifica delle relative aree per servizi secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 per le varie destinazioni*".

È altresì ammessa nelle medesime aree la totale deduzione della quota terziaria a favore di quella abitativa, subordinatamente alle verifiche di equilibrio dei servizi e delle attività in deduzione approvata mediante apposito atto deliberativo del comune
La ricomposizione funzionale indicata ai precedenti paragrafi definita con le procedure sopra stabilite non costituisce Variante di P.R.G.
Una diversa partizione delle superfici lorde indicate nei quadri sinottici, discendente da quest'ultimo, non costituisce variante di P.R.G. e viene approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
"Per consentire lo sviluppo di attività commerciali disciplinate dalla D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, richiamate al successivo art. 57 bis", nel tessuto edilizio storico ove risultano polarizzate le principali funzioni terziari***e*** di taglio minuto, ~~***e per conservare tale caratteristica funzionale, non***~~ è consentita l'aggregazione e/o l'integrazione di S.U.L. a destinazione terziaria comprese o previste nell'ambito di distinte unità di suolo e/o di intervento ~~***per superfici superiori a mq 900***~~.
Nel tessuto edilizio di impianto storico inoltre le attività artigianali di servizio sono limitate a quelle assimilabili alla conduzione commerciale, a quelle manutentive dei beni di comfort abitativo ed a quelle artistiche.
"In attuazione di quanto disciplinato nel Piano commerciale comunale approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, vengono individuate in cartografia le seguenti localizzazioni commerciali:

- ***L.1.2 – riguardante l'area St 17 e l'area Ru 45;***
- ***L.1.3 – riguardante l'area St 11;***
- ***L.1.4 – riguardante le aree St 1, St 2 e St 18.***

I parametri edilizi sono indicati nei quadri sinottici delle rispettive aree normative; per quanto concerne gli aspetti di carattere normativo si rimanda al successivo art. 57 bis, nonché allo strumento vigente "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del D.lgs 114 del 31 marzo 1998", approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009."

5.3. Art. 21 - Tessuto edilizio di impianto storico- Tessuto urbano

Il P.R.G. perimetra "*ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.*" nella tav. 5 - per memoria, documento e riferimento - il sito dell'antico impianto dell'abitato, comprendente il nucleo ottocentesco, quale risulta dai catasti ottocenteschi rielaborati nella Relazione illustrativa.

Il Piano inoltre disciplina nella medesima tav. 5 ed all'interno di esso gli *interventi sugli* immobili che sono, o che recano, le tracce superstiti dell'originaria costituzione edilizia, viaria e tipologica, dell'impianto urbanistico storico. Ciò nei limiti delle profonde alterazioni prodotte: sia ai margini del perimetro che all'interno di esso, tanto dall'attività costruttiva otto - novecentesca come dalle edificazioni post - belliche; sia rispetto alla fisionomia del borgo medievale che alla corona di edifici rurali a "corte" o a "cortina" ed esso circostanti, tanto dalla scomparsa di unitarietà stilistica di fronti continui, come dalla alterazione - per successive stratificazioni - delle caratteristiche compositive di singoli edifici.
Gli interventi disciplinati dal P.R.G. riguardano pertanto la conservazione degli elementi costitutivi superstiti quali: l'impianto urbanistico definito dalla trama viaria medievale e dagli sviluppi settecenteschi, l'impianto edilizio riconducibile a tipologie originarie a 'cellule seriali', a "corte" o a "cortina".
Il P.R.G. disciplina altresì gli interventi tendenti alla ricomposizione di dette tipologie su immobili irreversibilmente alterati e da trasformare.

1. *In particolare la tavola 5 mediante apposita simbologia individua gli edifici e fronti riconoscibili dell'impianto del nucleo urbano rurale oggetto di prescrizioni tipologiche.*

2. *La medesima tavola 5 mediante apposita simbologia individua le aree ed edifici di impianto ottocentesco con particolare significato storico architettonico documentario soggetti a Pdr*

3. *Per gli immobili individuati nella TAV.5 di P.R.G.C. con la simbologia e classificazione asoggettata a prescrizioni tipologiche si applicano le seguenti specifiche indicazioni progettuali di seguito riportate nell'ambito di ciascuna area normativa:*

5.3.1. Aree rurali di carattere documentario (R)

1. Riguardano gli immobili, ed aree di pertinenza, compresi nel tessuto edilizio storico con tipologia a trama continua prevalentemente a "corte" o a "cortina". Essi presentano caratteristiche ed elementi funzionali inalterati o ripristinabili mediante interventi di recupero dei manufatti preesistenti. Nella tav. 5 di P.R.G. vengono *individuate le aree urbanistiche che li comprendono* (edifici principali e pertinenze edificate e inedificate).

La copertura a falde dovrà essere realizzata con tipologia simil - coppo. Sono escluse le coperture piane o tipo Marsigliesi.

Il numero dei piani indicato nei quadri sinottici non è prescrittivo in quanto si intende definito dal numero dei piani esistente e documentato dal rilievo topografico e dalla documentazione fotografica allegata all'istanza di ~~concessione~~ ***"permesso di costruire"****non ammettendosi l'aumento del numero dei piani fatta salva la possibilità di recupero dei sottotetti esistenti come indicato nelle presenti n.t.a.*

Il rapporto di copertura indicato nei quadri sinottici ha valore documentario e non prescrittivo"dovendosi rispettare quello esistente".

La C.I.E. potrà, in sede di esame progetto effettuare eventuali modifiche e correttivi ai progetti non rispondenti alle prescrizioni di cui alle presenti norme ovvero esaminare casi specifici di articolazione puntuale della composizione tipologica - costruttiva dei materiali scelti dai proponenti.

9. *Nelle aree R1-R3-R5, dal punto di vista procedurale si prescrive che fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A gli interventi saranno approvati mediante semplice ~~concessione edilizia~~* ***"permesso di costruire"****.Gli interventi altresì ammessi oltre la ristrutturazione edilizia di tipo A limitatamente ad unità minime di intervento intese come edifici o parti di essi da quota terreno a tutto il tetto comprensivi dei cortili e/o aree di pertinenza ad essi asserviti , potranno essere assogettati a procedura diretta mediante rilascio di ~~singola concessione~~* ***"singolo permesso di costruire"*** *"convenzionat****o****" .*

10. *Nel caso in cui l'intervento proposto ecceda dimensionalmente la suddetta unità minima di intervento occorrerà operare mediante P.d.R.*

11. *Nei casi in cui la composizione tipologica dell'intervento ,la sua forma,collocazione e dimensione , nonché la particolarità dell'intervento edilizio e delle specifiche caratteristiche architettoniche dell'edificio richiedano una analisi approfondita ed una definizione progettuale più articolata, la C.I.E. ha la facoltà di richiedere l'assoggettamento dell'intervento proposto alla procedura del P.d.R. esteso ad un contesto urbanistico significativo riferito anche ad una sola unità minima di intervento come sopradefinita.*

"In recepimento di quanto previsto nel Piano commerciale comunale vigente, il P.R.G.C. individua nella zona normativa R3 una localizzazione commerciale di tipo L.1, secondo i parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici. Si rimanda al successivo art. 57 bis, nonché al Piano commerciale comunale vigente, per la definizione delle tipologie di strutture commerciali consentite e le procedure autorizzative di riferimento."

"Nell'area Ru 21, nell'ambito degli spazi resi liberi all'interno della superficie fondiaria esistente, viene consentito un intervento di nuova costruzione con volume aggiuntivo a quello preesistente alla data di adozione della presente variante n. 2 di P.R.G.C., pari a mc 435. Restano fatti salvi gli altri parametri edilizi ed urbanistici dell'area Ru 21 indicati nei quadri sinottici. È altresì previsto l'arretramento di m 3,00 dal ciglio stradale per la realizzazione della futura pista ciclabile. La recinzione dovrà pertanto essere collocata sul filo di tale arretramento. Il permesso di costruire è subordinato ad un atto unilaterale trascritto ai pubblici registri immobiliari contenente la cessione della fascia destinata a pista ciclabile."

"In recepimento di quanto previsto nel Piano commerciale comunale vigente, il P.R.G.C. individua nella zona normativa Ru45 una localizzazione commerciale di tipo L.1, secondo i parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici. Si rimanda al successivo art. 57 bis, nonché al Piano commerciale comunale vigente, per la definizione delle tipologie di strutture commerciali consentite e le procedure autorizzative di riferimento."

4. Le destinazioni ammesse sono quelle fissate nei quadri sinottici ed il loro riparto dovrà corrispondere (salvo i marginali adattamenti alla geometria delle superfici da recuperare rilevati in sede operativa) a quanto stabilito nei quadri sinottici allegati.

5. *Nelle aree Ru non individuate come riconoscibili dell'impianto del nucleo urbano rurale e/o assogettate a Pdr , i box auto, realizzati ex novo od ottenuti per sostituzione di manufatti preesistenti, dovranno rispondere ai seguenti requisiti: altezza non superiore a mt. 2.40 alla gronda e mt. 3 al colmo, copertura in cotto a 1 o 2 falde, con murature in mattoni o vista o intonacati. Sono vietati i box prefabbricati in c.a. o lamiera.*

6. Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti a1) a2) a3 a4) dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

   - I rivestimenti murali dovranno essere prevalentemente ad intonaco o in mattoni a vista nei casi di preesistenza di tale tipologia nell'edificio. Sono esclusi i rivestimenti in Klinker, ceramiche, od altro materiale non riconducibile alla tradizione costruttiva originaria.

   - Le zoccolature dovranno essere in pietra e non potranno superare l'altezza di ml 1,20 dal piano di calpestio.

   - Nel caso di preesistenze di portoni di ingresso di originario impianto, dovranno essere mantenuti con le caratteristiche simili e con serramento in legno (se preesistente). Sono esclusi portoni in ferro e/o alluminio anodizzato in tutti gli interventi. Sono ammesse le cancellate di ingresso pedonale e carraio in ferro.

riferimento alla copertura con tetto a falde e manto in coppi o similari con esclusione delle marsigliesi od altro cotto piano.
I serramenti a gelosia con esclusione delle tapparelle scorrevoli o similari .

In ordine alle problematiche concernenti la realizzazione dei manufatti si richiamano le disposizioni di cui al successivo art. 67 delle presenti N.T.A.

Il P.R.G. sulle planimetrie di progetto individua un vincolo di allineamento del fronte di edificazione degli erigendi edifici nell'ambito dell'area PEC4. Tale allineamento è da considerarsi in deroga alle altre normative in ordine agli allineamenti, distacchi, etc. di cui alle presenti norme.

5.7. Art. 22 ter - Aree residenziali di nuovo impianto (Ca, Pec, PeeP)

1. Tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate o sottoutilizzate.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici contenuti nei quadri sinottici. Esse si attuano con intervento diretto o con sue secondo le indicazioni del P.R.G.C. (PEC, PEEP).

3. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso planimetrici e tipologici fissati dal P.R.G. e dalle presenti Norme.

4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal P.R.G. in misura non inferiore a quella calcolata in applicazione degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con eventuale ricorso alla monetizzazione nella misura massima stabilita delle presentazioni NtA. In luogo della monetizzazione può essere prevista, in quanto accettata dal Comune, la cessione di aree non destinate dal P.R.G. per servizi pubblici o di uso pubblico, fino al 30% della dotazione complessiva da prevedere, purché aventi caratteristiche di funzionalità urbanistica ed integrabilità nello schema infrastrutturale e dei servizi. Le eventuali dotazioni maggiori richieste dal P.R.G.C. sono da intendersi quale recupero delle aree a servizi mancati su tutto il territorio ovvero come disegno di dettaglio previsto dal P.R.G.C.

5. Fino all'entrata in vigore dei S.U.E. nelle aree ad essi subordinate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Per i Piani esecutivi convenzionati approvati dal Comune in attuazione dello strumento urbanistico vigente avanti l'adozione del Progetto di PRG sono fatte salve le definizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenute anche se in contrasto con le norme e prescrizioni di quest'ultimo. Sono inoltre consentite, ferme restando le volumetrie nel complesso già autorizzate, modifiche di carattere planovolumetrico e tipologico purché nel rispetto dei parametri edilizi contenute nei quadri sinottici allegati.

7. Le aree da assoggettare prioritariamente a Piano di zona ex legge 167/62 sono individuate in cartografia con sigla (Peep) e vincolo tipograficamente definiti. La loro attuazione è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati e dalle presenti Norme.

"8. Gli interventi individuati con la simbologia Pec 3A e Pec 3B saranno caratterizzati da un allineamento dei corpi di fabbrica sul lato del parcheggio pubblico individuato con la sigla P30."

"In sede di esame del primo permesso di costruire dovrà essere presentato un elaborato unitario, sottoscritto dai proponenti di entrambi i Pec, per la definizione degli allineamenti anche di futura realizzazione."

"E' consentita la realizzazione degli interventi per lotti edificatori, purché disciplinati da un'unica convenzione urbanistica che stabilisca i rapporti fra i privati ed il Comune."

"All'ambito del Pec 3B, nonché parte dell'area individuata con la sigla K1, viene riconosciuta con la var. 3 al P.R.G.C. la localizzazione commerciale L 1.5. I parametri di riferimento sono riportati nella Tabella 8 dei quadri sinottici."

"All'interno della quota di S.U.L. destinata ad attività terziarie (nella misura del 30% della S.U.L. massima realizzabile), troveranno posto le attività commerciali di vendita al dettaglio, secondo le tipologie e dimensioni consentite nelle localizzazioni di tipo L1 riportate nella Tabella di cui all'art. 13 del piano commerciale comunale, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009."

"In sede di approvazione del Piano esecutivo convenzionato, dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi pubblici e privati, nella misura del numero di posti auto e delle superfici complessive adeguate a soddisfare le richieste della normativa vigente in materia. A tal proposito si richiama la tabella

riportata all'art. 17 del piano commerciale comunale, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009."

"Si precisa che le verifiche di cui sopra dovranno essere effettuate separatamente per ciascuna delle due destinazioni d'uso consentite nell'area Pec 3B (residenziale e terziaria)."

"Per la procedura attuativa, nonché di rilascio delle autorizzazioni commerciali, si rimanda all'art. 57 bis delle presenti NTA."

"L'intervento di trasformazione in area Pec 12 è subordinato alla messa in sicurezza delle criticità idrauliche individuate nell'analisi idrogeologica/idraulica agli atti del Comune dal 29.10.2003 prot. 0009879.

Gli interventi di trasformazione sono assentibili ma i relativi permessi di costruire sono rilasciabili solamente a seguito "di collaudo favorevole dei lavori inerenti la" ~~della realizzazione degli interventi di~~ messa in sicurezza del ~~reticolo idrografico~~ (canale del Nicola ~~) attualmente in fase di progettazione definitiva~~.", "di cui al progetto esecutivo approvato dalla G.C. con deliberazione n. 39 del 10.4.2009."

progettuali dovranno prediligere sistemazioni di carattere naturalistico (scarpate, massicciate, ecc.);

dovranno essere compiutamente analizzate le problematiche inerenti il deflusso delle acque dalle superfici impermeabili, tenendo in considerazione gli edifici esistenti."

6.6. Art. 28 - Aree per la sosta e parcamento di automezzi (Pk)

Tali aree risultano destinate alla sosta, rimessaggio, interventi manutentivi e di riparazione di autoveicoli e similari, ***"nonché attività produttive"***. L'indice di utilizzazione fondiaria è disciplinato dai quadri sinottici.

È ammessa la realizzazione di ***"edifici produttivi"*** per lo svolgimento di tali attività per una dimensione complessiva pari a 400 mq ***"di superficie coperta per un'altezza sottotrave pari a m 7,00"***.
Oltre a tale ***"superficie edificata"*** è consentita la realizzazione "una tantum di un'unica unità abitativa pari a mq 120 di SUL destinata ad alloggio di custodia con vincolo di atto pubblico per la durata di anni 10.

"L'intervento di trasformazione nell'area Pk 1è subordinato alla dimostrazione, in sede di permesso di costruire, dell'adeguamento, ampliamento e sistemazione della viabilità di accesso della strada esistente di innesto dalla S.P., in modo da rendere idoneo e funzionale il nuovo intervento costruttivo."

6.7. Art. 29 - Area di nuovo impianto produttivo artigianale terziario (Pn1)

6.7.1. Generalità dell'intervento

Tale classificazione comprende:

- le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato generalmente alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle

previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi.

"L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo unitario articolato in due sub-ambiti di estensione confrontabile; in sede di convenzione dovrà essere garantito l'avvenuto completamento edilizio del primo sub-ambito, contiguo alla viabilità principale, prima della possibile attivazione del secondo, al fine di evitare insediamenti di carattere episodico che possano compromettere la buona organizzazione e le complessive potenzialità dell'intera area. Inoltre, nell'ambito del PEC unitario cui è demandata l'esecuzione delle infrastrutture viarie di accesso e di collegamento con la viabilità principale, dovrà essere valutata e proposta ogni possibile soluzione tecnica, debitamente concertata con gli Enti territorialmente competenti (ANAS e Provincia di Torino) tale da consentire il necessario ed adeguato accesso al nuovo ambito industriale senza determinare, in ogni caso, una situazione penalizzante rispetto al flusso di traffico di scorrimento della viabilità principale; la soluzione ritenuta più idonea dovrà essere avallata da parere favorevole dei competenti Enti sovraordinati".

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ***", fatto salvo quanto previsto al successivo punto g)."***

L'utilizzazione fondiaria delle aree è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) - produzione e immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva. Commercializzazione all'ingrosso di semilavorati industriali o dei beni prodotti dall'industria insediata.

b) - **Nell'ambito delle quantità complessive di SUL realizzabile come definito dagli indici di trasformazione dei quadri sinottici è consentita la realizzazione di mq 0,30 per mq di SUL destinata ad attività di carattere terziario direzionale nonché di servizio a livello consortile per tutto l'insediamento.**

c) - abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio di SUL destinata alle attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio per **unità produttiva funzionale**. **Ciascuna unità alloggio non dovrà superare la superficie complessiva di 150 mq. di S.U.L.**

d) - servizi sociali pubblici, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione anche quali unità a se stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici, in misura comunque non superiore a 250 mq. di SUL

Sono altresì ammessi:

f) commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio di beni non contingentati ai sensi della L. 426/71 relativi a categorie merceologiche specializzate ed attivate in unità fisico-funzionali distinte, riferibili anche al cosiddetto commercio ingombrante come definito dal Piano Commerciale Comunale. In detta tipologia "produttivo distributiva" le funzioni terziarie (gestione, rappresentanza, esposizione, deposito/i di consumo) potranno essere anche prevalenti rispetto a quelle tipicamente produttive (assemblaggi, trattamenti, stoccaggi, produzione e/o produzioni integrative di manufatti) ed a quelle abitative di presidio definite alla precedente lett. c), purché finalizzate ad una attività di produzione e commercializzazione a carattere unitario e comunque in misura non superiore al 50% della SUL complessiva, esistente e/o ammessa dalle presenti norme.

"Per quanto riguarda il commercio al dettaglio si precisa che la superficie di vendita di ciascun esercizio commerciale non dovrà superare i 150 mq, in quanto limitata alla dimensione massima delle attività di vicinato, come disciplinato nello strumento di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998", approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009.

Secondo quanto riportato nel Piano Commerciale Comunale suddetto, per l'area Pn1 potrebbero sussistere le condizioni per l'individuazione di una localizzazione commerciale semi periferica non addensata L.2, "… previa specifica valutazione ex ante degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune e verificando che non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente. Se la valutazione ex-ante darà esiti positivi saranno ridefiniti anche i criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998.""

Hanno titolo alla concessione ***"i proprietari delle aree e, nelle condizioni particolari indicate nella concessione medesima, sarà prescritto che l'utilizzazione degli immobili sarà consentita solamente ai possessori dei requisiti di cui al punto 6.7.2 nonché alle prescrizioni di cui all'art. 29 delle n.t.a.***

Gli obblighi convenzionali dovranno essere trasferiti nell'atto pubblico di compravendita ai proprietari acquirenti subentranti.

Il certificato di agibilità degli immobili è subordinato alla verifica ed ottemperanza degli obblighi assunti in sede di convenzione nonché delle prescrizioni riportate all'art. 29 delle n.t.a. di P.R.G.C."

"g) Fino all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto relativo ad un insediamento produttivo, sono consentiti gli utilizzi primigeni del territorio, legati all'agricoltura, secondo i parametri definiti dal P.R.G.C. per tali destinazioni, fermo restando il rispetto delle aree individuate dal P.R.G.C. per la futura viabilità di P.E.C."

6.7.2. Condizioni particolari dell'intervento

Al fine di migliorare ed ottimizzare le funzioni produttive legate all'insediamento SKF di Airasca si intende promuovere l'attivazione di un nuovo centro polifunzionale produttivo destinato ***~~esclusivamente~~*** ***"anche agli ambiti funzionali prescritti al paragrafo 6.7.3 con riferimento"*** all'indotto dell'azienda stessa ed alle attività collaterali.
Il nuovo centro sarà realizzato mediante un insieme di provvedimenti in grado di verificarne la compatibilità tecnica economica e programmatica da parte dell'amministrazione comunale.
Tali provvedimenti riguardano la realizzazione del nuovo insediamento.
Essa è disciplinata da apposito piano esecutivo convenzionato formato a norma degli art. 39-43-45 e richiamati della L.R. 56/77 e s.m.i.
Al piano esecutivo convenzionato è demandata oltre alla progettazione urbanistica esecutiva anche la definizione di seguenti elementi:
-adeguatezza delle caratteristiche insediative sotto il profilo idrogeologico e geotecnico;
-adeguatezza delle condizioni insediative (ubicazione e tecnologia degli impianti) sotto il profilo ecologico al fine di evitare a norma di legge, l'inquinamento da rumore e quello dell'aria e dell'acqua.
L'idoneità dei siti sotto il profilo infrastrutturale sia rivolto ad un conveniente rapporto di accessibilità.
A tal fine il piano esecutivo convenzionato dovrà essere subordinato alle risultanze di un apposita relazione di compatibilità ambientale (facente parte integrante e sostanziale del piano medesimo) che documenti sotto il profilo tecnico scientifico l'ammissibilità dell'attuazione dei siti prescelti.
Poiché il piano esecutivo si configura come momento attuativo di una logica programmatica dell'amministrazione comunale dovranno essere determinati in sede convenzionale tutti gli elementi necessari a rendere l'insediamento funzionalmente realizzabile sotto il profilo infrastrutturale ancorché attuato per comparti.

Il P.E.C. dovrà comprendere il progetto esecutivo delle opere necessarie a rendere il nuovo insediamento compatibile ed integrabile con le strutture fognarie e con il depuratore del Comune di Airasca.

Tali opere, da eseguirsi a carico del soggetto attuatore , a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria interesseranno anche tratti del collettore fognario principale comunale esistente.

L'importo delle opere eseguite sul collettore fognario comunale esistente nel centro urbano sarà commisurato al valore del costo evitato di depurazione e scarico dei reflui in acque superficiali, secondo criteri di calcolo riferiti a parametri pubblicamente riconosciuti.

Pertanto saranno inoltre realizzate a cura del soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le seguenti opere necessarie a rendere funzionalmente idoneo l'insediamento :

1) sistemazione ed adeguamento della rete fognaria esistente nel centro urbano per un importo lavori come sopradefinito;

2) rimodellazione della sezione del canale del Nicola onde adeguarlo al recepimento delle acque bianche provenienti dal nuovo insediamento previa indagine idraulica che definisca le caratteristiche tecniche e la tipologia delle opere necessarie e garantisca la sicurezza dell'assetto idrogeologico locale.

"In alternativa ai sopraccitati punti 1) e 2) del paragrafo 6.7.2 potranno essere prese in considerazione eventuali proposte alternative di provata e dimostrata pari efficacia".
"Resteranno da definire, in caso di presa in esame delle alternative di cui sopra, i rapporti giuridico-amministrativi fra le parti (Comune e soggetto proponente) che saranno disciplinati in sede di convenzione edilizia ed urbanistica allegati al PEC".

Il P.E.C. dovrà inoltre comprendere tutte le ~~*necessarie*~~ opere di urbanizzazione necessarie per rendere funzionale e completo il processo di infrastrutturazione ancorché l'intervento sia reso frazionabile nel tempo mediante interventi, lotti, comparti specifici.

Stante la specificità e le caratteristiche di pertinenzialità, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate alla viabilità interna e delle reti sottostanti (fognatura, acquedotto, illuminazione, etc.) sarà a totale carico dei proponenti. Lo stesso modo varrà per le aree verdi e gli spazi di parcheggio all'interno dell'insediamento.

Gli indici di trasformazione sono quelli indicati nei quadri sinottici, con particolare riferimento all'indice di utilizzazione fondiaria che stante l'entità e la specificità dell'intervento viene portato a 0.8 mq/mq e potrà essere applicato alle superfici destinabili alla viabilità interna per le singole quantità di competenza degli interventi insediabili qualora la viabilità medesima sia di carattere privato.

6.7.3. Funzioni e destinazioni

Per quanto concerne le funzioni e destinazioni risultano operanti le prescrizioni di seguito riportate:

A) aree di pertinenza di edifici secondo le destinazioni ammissibili di seguito riportate:

- Attività di stoccaggio e di assemblaggio di merci e di semilavorati
- **Attività produttive finalizzate anche alla distribuzione dei prodotti.**
- Commercio all'ingrosso
- Uffici direzionali Tecnici e Commerciali

- **Attività di commercio al minuto limitato ai generi extralimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale *"approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009"*;**
- **Attività direzionali (tecniche, amministrative, finanziarie, bancarie);**
- **Attività di ristorazione e somministrazione funzionale agli insediamenti (bar, ristoranti self-service) e ricettive (alberghi e residence)**
- **Attività di trasporto e di telecomunicazione;**
- **Laboratori e studi di ricerche ed elaborazione dati;**
- **Locali di esposizione e vendita di attività di commercio al minuto limitato ai generi extralimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale *"approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009"*;**
- **Centro servizi con annessi locali per riunioni e conferenze;**
- **Uffici, studi e laboratori professionali;**
- **Strutture per servizi sociali e sportivi;**
- ~~**Deposito, stoccaggio dei rifiuti non pericolosi destinati al riutilizzo energetico secondo il D.M. 22/97 e s.m.i.**~~

- **Risultano altresì ammesse le attività di impiego e deposito delle industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche fatto salvo quanto specificato nelle attività non insediabili successivamente indicate;**

Le funzioni e destinazioni di cui sopra vanno articolate e insediate con il massimo del 30% di S.U.L. con destinazione terziaria ed attività di servizio.

Tale definizione dovrà essere contemplata nel SUE e relativa convenzione estesa all'intera area.

É consentito nell'ambito dell'insediamento produttivo ovvero nella fascia di rispetto stradale dell'ambito Pn1 un impianto di distribuzione carburante e servizi accessori i cui contenuti sono indicati nel precedente art. 25.

Risultano non insediabili:

- attività insalubri nocive e moleste e relativo stoccaggio di materiali tossico-nocivi;
- trasformazione di materie prime non alimentari;
- Attività che comportano l'utilizzo della trasformazione di materie tossico-nocive;
- Attività metallurgiche;
- Supermarket, ipermercati;
- **Attività commerciali al minuto di generi alimentari secondo le prescrizioni del piano commerciale comunale *"approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009"*;**
- **Le attività classificate come industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie D.M. 12/07/1912 e s.m.i. come modificato e integrato con D.M. 05/09/94 individuate con l'elenco di seguito riportato:**

⇒ **Tutte le attività che si occupano di produzione e classificate come industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche fatto salvo quanto stabilito in precedenza per le attività insediabili;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte A) Sostanze chimiche anche se solo impiego e deposito ,individuate con i numeri: 7-14-15-19-22-24-31-34-36-37-38-40-46-48-49-51-53-55-58-59-61-63-64-65-66-67-68-75-78-81-82-84-85-89-91-94-95-96-98-101-106-110-111-116**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte B) Prodotti e materiali ,individuate con i numeri: 5-8-9-11-12-13-14-24-27-28-30-31-32-33-35-37-40-45-46-47-48-49-50-52-55-58-63-64-70-71-72-74-80-81-85-92-101-106-109;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 1 , Industrie di prima classe ,parte C) Attività industriali ,individuate con i numeri: 7-8-12-14-15-19-;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte A)Sostanze chimiche ,individuate con i numeri: 7-8-10;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte B)Materiali e prodotti ,individuate con i numeri: 7-39;**

⇒ **Le industrie indicate nel D.M. del 5/9/94 .Parte 2° , Industrie di seconda classe, parte C)Attività industriali ,individuate con i numeri: 6-8;**

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Il P.R.G.C. individua e preordina gli spazi destinati alla viabilità di accesso dell'area Pn1.

Eventuali modificazioni della viabilità stessa potranno essere effettuate in sede di approvazione del SUE relativo all'area Pn1 senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex. art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura del 20% della superficie territoriale fatte salve le ulteriori clausole previste nella convenzione facente parte integrante del Piano Esecutivo Convenzionato;

D) urbanizzazioni indotte ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

La dotazione di parcheggi privati e/o privati asserviti a uso pubblico richiesti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., L. 122/89, prescrizioni regionali in materia di parcheggi relativi ad attività commerciali nonché le presenti NTA potrà essere raggiunta

anche mediante la realizzazione con strutture multipiano*", nell'eventualità dell'individuazione di una localizzazione commerciale di tipo L.2".*

"In rapporto alle dimensioni dell'area Pn1 ed alle previste caratteristiche insediative non è consentita la monetizzazione di quote di standard che dovranno risultare interamente reperiti, quali servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno dell'ambito soggetto a P.E.C."

~~Al fine di definire i criteri attuativi generali e le linee di indirizzo per la redazione della convenzione ex artt. 39-43-45 e richiamati della L.R. 56/77 e s.m.i. si stabiliscono le seguenti prescrizioni operative:~~

~~**1) Entro 12 mesi dalla data di approvazione del P.R.G.C. dovrà essere predisposta e presentata all'approvazione del Consiglio Comunale la bozza di convenzione comprendente la documentazione di P.E.C. sopra elencata, redatta ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i.**~~

~~2) Il termine di cui sopra è da considerarsi come perentorio ed in caso di inosservanza le prescrizioni del P.R.G.C. decadranno automaticamente con il contestuale ritorno alle destinazioni d'uso originarie Agricole produttive come disciplinate dal presente P.R.G.C.~~

6.8. Art. 30 - Condizioni preliminari per gli interventi destinati ad insediamenti produttivi artigianali - terziari inseriti nel tessuto produttivo

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati a ~~concessione~~ ***"permesso di costruire"***, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:
1 - siano rispettate le condizioni di cui al precedente art. 8 in ordine alla urbanizzazione delle aree
2 - esistano e siano fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi fatte salve maggiori quantità prescritte dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito:
a) per aree destinate ad impianti industriali e artigianali:
- 20% di S.T. per interventi in aree di nuovo impianto
- 10% di S.F. per interventi in aree con impianti esistenti e confermati, di riordino, e di completamento elevato al 20% nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica
b) per aree destinate ad impianti terziari inseriti nel tessuto produttivo:
- 80% di S.U.L. nei casi di aree da riordinare e completare di tipo Pc, come definite dalle presenti NtA; salvo quanto diversamente specificato nelle tabelle contenute nei Quadri Sinottici o in strumenti esecutivi vigenti e fatti salvi dal P.R.G.;
c)In caso di intervento tramite SUE che comprenda destinazioni plurime, produttive e terziario-commerciali gli standard di cui ai precedenti punti a) e b) vengono computati proporzionalmente alle destinazioni delle attività insediate secondo le norme di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

11. CAPO 11 - VINCOLI DI INTERVENTO

11.1. "Art. 57 bis – Indirizzi e criteri di localizzazione delle attività commerciali"

1. ***"Con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, il Comune di Airasca ha approvato il vigente dispositivo di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998"."***

2. ***"L'art. 29 della DCR 59-10831 prevede che l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali avvenga approvando prima i criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 ed all'art. 4 comma 1 della L.R. n. 28/99, e poi approvando l'adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo quanto disposto all'art. 6 del D. Lgs. 114/98."***

3. ***"La variante n. 3 al P.R.G.C. intende recepire gli indirizzi, i vincoli e le prescrizioni contenute nel dispositivo di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998", in attuazione del D. Lgs. 114/98, cui si rimanda. Pertanto costituisce formale adeguamento del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 comma 3 lettera b) della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i."***

4. ***"Nell'ambito del territorio comunale si individuano, pertanto, le zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni (Vedasi Tavole di P.R.G.C.), e le tipologie distributive con esse compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d'uso "commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal P.R.G.C., dalla delibera di definizione dei criteri, e nel rispetto della L.R. n. 56/77 e s.m.i."***

5. ***"La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata nella Tabella 4 allegata all'art 17 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., come modificata ed adattata al contesto comunale nell'art. 13 dello strumento "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998", che individua per ciascun addensamento o localizzazione commerciale, la tipologia di strutture commerciali insediabili."***

6. ***"Nel quadro delle suddette azioni di coordinamento programmatico, la richiamata delibera di Definizione dei criteri per l'insediamento del commercio al dettaglio, ha individuato e definito l'assetto della rete distributiva di P.R.G.C. che poggia sui seguenti "luoghi del commercio":***

a. ***Addensamento Commerciale Storico Rilevante A.1, come perimetrato negli Elaborati n. 5, 6 e 8 del P.R.G.C.***

E' un ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente nel territorio comunale, per lo più lungo l'asse definito dall'attuale Via Roma, e ricadente in parte all'interno dell'impianto ottocentesco, in parte nelle aree più prossime.

Tale ambito comprende, ad oggi, attività di vicinato e medie strutture di vendita non alimentari , oltre ad un importante mercato settimanale.

L'intera area si presta bene alla formazione di un centro commerciale naturale, come definito all'art. 6 della DCR 563-13414/99 e s.m.i.

Le autorizzazioni commerciali delle attività di vendita al dettaglio sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

L'Amministrazione comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A.1

b. ***Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, come perimetrale nell'Elaborato n. 6 di P.R.G.C., comprendenti:***

L.1.1 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla R3;

L.1.2 corrispondente alla zona normativa individuata dal P.R.G.C. con la sigla Ru45, nonché parte dell'area St17;

L.1.3 corrispondente a parte della zona normativa St11 di P.R.G.C.;

L.1.4 comprendente le aree St1, St18 e la quasi totalità dell'area St2 di P.R.G.C., inclusa parte della viabilità pubblica di separazione fra le stesse;

L.1.5 comprendente gran parte delle aree individuate con le sigle Pec3B e K1 di P.R.G.C.

Come specificato nello strumento di Definizione dei criteri, approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata con D.C.C. n. 48 del 16.11.2009, ai sensi dell'art. 14 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., è possibile consentire il riconoscimento di eventuali ulteriori localizzazioni L.1 attraverso la definizione dei criteri identificativi in sede di richiesta autorizzatoria, nel rispetto delle

destinazioni consentite dal P.R.G.C., nonché dei parametri stabiliti dalla DCR di cui sopra."

7. *"All'esterno dell'addensamento e delle localizzazioni commerciali individuati al precedente comma 6, ai sensi dell'art. 24 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., potranno verificarsi nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico limitatamente agli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita), purché venga verificata la compatibilità con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G.C. vigente, nonché la necessaria dotazione di standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e la salvaguardia del territorio .*

   Nel caso delle medie e grandi strutture di vendita, le operazioni sopra descritte potranno avvenire solamente all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti (o riconoscibili) quali Addensamenti o Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della DCR 563-13414/99 e s.m.i., sempre in aree e/o edifici che il P.R.G.C. vigente destini al commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione.

   Per tutto quanto non specificato nella presente si rimanda al vigente dispositivo di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998" approvato con D.C.C. n. 2 del 25.03.2009, come modificata ed integrata dalla D.C.C. n. 48 del 16.11.2009."

8. *"Per le nuove aperture di esercizi commerciali, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico, si rimanda a quanto prescritto all'art. 12 del vigente dispositivo di "Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998"."*

9. *"I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77."*

10. *"Ai sensi dell'art. 6 della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nel caso di insediamento di un centro commerciale classico, l'edificio è soggetto al rilascio di un permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche ad un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta Regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D. Lgs. 114/1998 e dall'art. 29 della DCR 563-13414/99 e s.m.i."*

Tabella n. 4

Aree di ristrutturazione edilizia residenziale (Ru)

QUADRO SINOTTICO P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

MODIFICA N. 11

destinazione d'uso prevalente: residenziale — riferimenti: tav.3-4

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
										abitativa			terziaria			com			
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f.*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*prev.*	*esist.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*	*p*	*h*	*r.c*
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
	Ru	a	1	1.454				2.056		11	11	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	2	2.685				3.916		21	20	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	3	8.192				8.496		45	44	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	4	3.828				5.223		28	27	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	5	1.277				3.091		16	16	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	6	869				1.341		7	7	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	7	400				826		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	8	937				706		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	9	4.075				7.495		40	38	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	10	335				342		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	11	1.678				2.196		12	11	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	12	2.559				2.641		14	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	13	652				904		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	14	1.558				3.430		18	18	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	15	3.863				3.576		19	18	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	16	2.745				2.745		15	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	17	2.453				678		4	3	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	18	854				1.182		6	6	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	19	996				1.033		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	20	740				357		2	2	100%					3	11,50	0,67
(1)	Ru	a	21	2.504				702		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	22	1.181				897		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	23	1.404				684		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	24	841				618		3	3	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	25	356				826		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	26	1.235				2.313		12	12	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	27	3.884				3.334		18	17	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	28	1.175				2.035		11	10	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	29	2.252				2.304		12	12	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	30	796				822		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	31	1.444				2.720		14	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	32	1.377				1.314		7	7	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	33	247				442		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	34	203				244		1	1	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	35	1.369				1.643		9	8	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	36	1.113				576		3	3	100%					3	11,50	0,67
				63.531				**73.707**		**392**	**365**								

(1) Vedasi art. 21 p.to 5.3.4 delle NTA della variante n. 2 al P.R.G.C.

Tabella n. 4

Aree di ristrutturazione edilizia residenziale (Ru)

destinazione d'uso prevalente: residenziale																		riferimenti: tav.3-4		
	DENOMINAZIONE			**AREE DA TRASFORMARE**		**PARAMETRI URBANISTICI**		**VALORI CONVENZIONALI**		**CAPACITA' INSEDIATIVA**								**PARAMETRI EDILIZI**		
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f.*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*abitativa*			*terziaria*			*com*	*p*	*h*	*r.c*	
										prev.	*esist.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*				
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m		
	Ru	a	37	1.342				635		3	3	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	38	1.154				1.842		10	9	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	39	2.144				1.902		10	10	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	40	1.330				1.596		8	8	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	41	2.030				1.617		9	8	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	42	3.774				768		4	4	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	43	3.419				342		2	2	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	44	268				318		2	2	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	45	2.063				1.030		5	5	50%			50%		3	11,50	0,67	
	Ru	a	46	148				178		1	1	100%			50%		3	11,50	0,67	
				17.672				**10.228**		**54**	**46**									
	TOT.			**81.203**				**83.935**		**446**	**412**									

Tabella n. 4

Aree di ristrutturazione edilizia residenziale (Ru)

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 11

destinazione d'uso prevalente: residenziale — riferimenti: tav.3-4

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
										abitativa			terziaria			com			
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f.*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*prev.*	*esist.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*	*p*	*h*	*r.c*
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
	Ru	a	1	1.454				2.056		11	11	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	2	2.685				3.916		21	20	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	3	8.192				8.496		45	44	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	4	3.828				5.223		28	27	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	5	1.277				3.091		16	16	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	6	869				1.341		7	7	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	7	400				826		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	8	937				706		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	9	4.075				7.495		40	38	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	10	335				342		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	11	1.678				2.196		12	11	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	12	2.559				2.641		14	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	13	652				904		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	14	1.558				3.430		18	18	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	15	3.863				3.576		19	18	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	16	2.745				2.745		15	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	17	2.453				678		4	3	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	18	854				1.182		6	6	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	19	996				1.033		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	20	740				357		2	2	100%					3	11,50	0,67
(1)	Ru	a	21	2.504				702		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	22	1.181				897		5	5	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	23	1.404				684		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	24	841				618		3	3	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	25	356				826		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	26	1.235				2.313		12	12	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	27	3.884				3.334		18	17	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	28	1.175				2.035		11	10	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	29	2.252				2.304		12	12	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	30	796				822		4	4	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	31	1.444				2.720		14	14	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	32	1.377				1.314		7	7	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	33	247				442		2	2	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	34	203				244		1	1	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	35	1.369				1.643		9	8	100%					3	11,50	0,67
	Ru	a	36	1.113				576		3	3	100%					3	11,50	0,67
				63.531				**73.707**		**392**	**365**								

(1) Vedasi art. 21 p.to 5.3.4 delle NTA della variante n. 2 al P.R.G.C.

Tabella n. 4

Aree di ristrutturazione edilizia residenziale (Ru)

destinazione d'uso prevalente: residenziale																		riferimenti: tav.3-4		
	DENOMINAZIONE			**AREE DA TRASFORMARE**		**PARAMETRI URBANISTICI**		**VALORI CONVENZIONALI**		**CAPACITA' INSEDIATIVA**								**PARAMETRI EDILIZI**		
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f.*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*abitativa*			*terziaria*			*com*	*p*	*h*	*r.c*	
										prev.	*esist.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*				
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m		
	Ru	a	37	1.342				635		3	3	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	38	1.154				1.842		10	9	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	39	2.144				1.902		10	10	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	40	1.330				1.596		8	8	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	41	2.030				1.617		9	8	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	42	3.774				768		4	4	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	43	3.419				342		2	2	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	44	268				318		2	2	100%					3	11,50	0,67	
	Ru	a	45	2.063				1.030		5	5	50%			50%		3	11,50	0,67	
	Ru	a	46	148				178		1	1	***50%***			50%		3	11,50	0,67	
				17.672				**10.228**		**54**	**46**									
	TOT.			**81.203**				**83.935**		**446**	**412**									

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 12

MOTIVAZIONE:

Il D.P.R. n. 380/2001 ha introdotto nell'ordinamento nazionale il "Permesso di costruire", in sostituzione del precedente istituto della "Concessione edilizia" di cui alla Legge n. 10/77 e della "Licenza edilizia" di cui alla Legge n. 457/78.

La presente modifica riguarda un semplice aggiornamento della terminologia contenuta nelle Norme di attuazione del P.R.G.C., sostituendo le parole *"concessione/i", "concessione/i edilizia/e"*, con il più appropriato termine *"permesso/i di costruire"*, e le parole *"concessione ed autorizzazione"* con le più appropriate parole *"titoli abilitativi"*.

Si provvede altresì alla correzione di alcuni errori materiali contenuti all'interno dell'art. 7 delle NTA, e nello specifico, al secondo capoverso, si rettificano i riferimenti ai successivi articoli modificando il testo come segue:

"Si richiamano i disposti ~~***dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) (abrogato dall'art. 16 della L.R. n. 20/2009)***~~ *dell'art. 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessione per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (attività estrattive, discariche, reinterri) della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che s'intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi art.* ~~***60 (Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale)***~~ ***57 bis (Indirizzi e criteri di localizzazione delle attività commerciali),*** ~~***61***~~ ***58 (Opere in aree attigue a strade provinciali e statali),*** ~~***62 e 63***~~ ***59 (Vincoli ai sensi della l. 1089/1939 e*** ~~***1479***~~ ***1497/1939).*** ~~***Si richiama inoltre quanto stabilito all'art. 7 della l.r. n. 94 del 25.3.1982 e 26 della legge 28.2.1985 n. 47.***~~ ***(abrogati dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)****"*

Si allega di seguito, a titolo di esempio, l'estratto relativo all'art. 7 delle NTA del P.R.G.C. come modificato dalla presente var. n. 3.

MODIFICHE	
Cartografiche	-
Normative	SI – Vedasi NTA
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

precedente punto 6 solo per gli immobili oggetto di trasformazione edilizia e/o urbanistica.

2.3. Art. 7 - ~~Concessione ed autorizzazione~~ *"Titoli abilitativi"*

Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Comune, documentando le loro rispettive qualità, ~~*la concessione o l'autorizzazione*~~ *"il rilascio del titolo abilitativo"* a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessari~~*e né la concessione né l'autorizzazione*~~ *"titoli abilitativi"* per i casi elencati al 1' comma dell'art. 48 della l.r. 56/77 fatta salva l'applicazione dei disposti di cui alla l. 47/85 nonché i casi di cui all'art. 26 della Legge 47/85 e s.m.i. ai casi di cui all'art. 4 della legge 493/93.

Si richiamano i disposti ~~*dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione)*~~ *"(abrogato dall'art. 16 della L.R. n. 20/2009)"* dell'art. 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessione per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (attività estrattive, discariche, reinterri) della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che s'intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi art. ~~*60 (Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale)*~~ *"57 bis (Indirizzi e criteri di localizzazione delle attività commerciali)"*, ~~*61*~~ *"58"* (Opere in aree attigue a strade provinciali e statali), ~~*62 e 63*~~ *"59"* (vincoli ai sensi della l. 1089/1939 e ~~*1479*~~ *"1497"*/1939). ~~*Si richiama inoltre quanto stabilito all'art. 7 della l.r. n. 94 del 25.3.1982 e 26 della legge 28.2.1985 n. 47.*~~ *"(abrogati dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)".*

Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare s'intende quanto stabilito agli artt. 40 e seguenti del D.P.R. 1497/39 e cioè quelle entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a se stante.

Gli interventi relativi all'utilizzazione delle risorse naturali che prevedano l'alterazione dei caratteri idrologici, di regimazione delle acque superficiali e paesistici dei luoghi devono essere corredati da studio geologico - tecnico documentante l'entità delle trasformazioni e gli effetti di impatto ambientale.

Si richiamano le disposizioni di cui alla Legge 662 del 23/12/1996 e s.m.i. in ordine alle procedure per il rilascio ~~*della concessione edilizia*~~ *"del permesso di costruire"*.

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 13

MOTIVAZIONE:

L'area A.C. 1 è prospiciente il cimitero comunale in fascia di salvaguardia e rispetto.
In loco risultava ubicato un distributore di carburanti ora dimesso ed un autolavaggio, tuttora in esercizio, su area di proprietà diversa da quella del distributore.
La classificazione "A.C." era stata attribuita con la variante n. 2 al P.R.G.C., individuandola quale area da destinare ad attività compatibili ed accessorie alle funzioni cimiteriali, quali:

- vendita di materiale lapideo e/o attrezzature connesse con il cimitero;
- attività di floricoltura e vendita piante ed accessori;
- attività commerciali compatibili con la funzione cimiteriale.

Per le attività esistenti alla data della suddetta variante era consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché piccoli adeguamenti tecnologici funzionali.

Attualmente l'area dimessa ed il relativo immobile sembrano avviati ad un inarrestabile degrado causato dal loro inutilizzo, al fine di invertire tale processo si ritiene che possano essere consentite, in aggiunta a quelle previste dalle N.T.A. vigenti, le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- ambulatorio medico e/o veterinario;
- autolavaggio e/o rimessaggio autoveicoli;
- associazionismo socio assistenziale e sanitario.

Pertanto dopo le parole "*con la funzione cimiteriale*" si aggiungono le seguenti parole:

- ***"ambulatorio medico e/o veterinario;***
- ***autolavaggio e/o rimessaggio autoveicoli;***
- ***associazionismo socio assistenziale e sanitario."***

Inoltre si modifica l'ultimo capoverso dell'Art. 25 delle NTA, come segue:
"Per le attività esistenti alla data della presente variante è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè piccoli adeguamenti tecnologici funzionali, secondo quanto disposto dall'art.61 punto 11.5.2 a2

ed alle seguenti condizioni essenziali: ordine e pulizia dei luoghi; divieto assoluto per quanto riguarda le pubblicità sonore; rispetto per l'ambiente cimiteriale.

Le eventuali insegne luminose, trattandosi di fascia di rispetto cimiteriale, dovranno essere autorizzate dal Comune."

MODIFICHE	
Cartografiche	-
Normative	SI – Vedasi art. 25
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	DIRETTA

Nelle aree destinate ad impianti produttivi gli interventi a carattere artigianale di servizio gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
b) artigianato di servizio e commercio limitatamente ai beni prodotti od approvvigionati ai fini della prestazione di servizio propria dell'attività insediata**,** per superfici utili non superiori a mq. 750 per unità produttiva. In ogni caso la S.U.L. destinata ad attività artigianale in ogni intervento non potrà essere inferiore alla S.U.L. destinata all'abitazione con un minimo assoluto di mq. 150.
c) - abitazione, limitatamente a un'unità alloggio per impianto di cui alla lettera b) incluse in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo per una SUL abitativa non superiore a 150 mq.

Non sono consentite le attività di deposito, trattamento, stoccaggio, recupero etc. di rifiuti pericolosi ,rifiuti speciali, così come definiti dalla normativa vigente in materia ed in particolare come classificati all'art.7.del D. Leg. 5/2/97 n. 22 e s.m.i. , se non quelle generate e/o collegate alla attività produttiva principale fatte salve le autorizzazioni operanti e vigenti , rilasciate dai competenti enti preposti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. (07.07.1997)

In riferimento alle disposizioni di cui all'art. 21 u.c. della L.R. 56/77 e s.m.i. , stante la specificità delle aree destinate ad impianti produttivi esistenti e confermati , in caso di ampliamento e ristrutturazione, dovrà essere assicurata all'interno delle aree Pe una dotazione di spazi destinati a standard urbanistici in misura del 10% della S.F. ,computabili all'interno delle aree Pe mediante assoggettamento ad uso pubblico da effettuarsi mediante convenzionamento con il comune.

6.3. Art. 25 Impianti per la distribuzione carburante e/o rifornimento energetico (Re) *"– Aree destinate ad attività compatibili ed accessorie alle funzioni cimiteriali (A.C.)"*

Ai sensi del D.L.G.S. n. 32 del 11/2/98 avente per oggetto "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti" gli appositi spazi per la distribuzione del carburante sono individuati dal regolamento previsto dall'art.2 del suddetto DLGS.

Il suddetto regolamento fa parte integrante e sostanziale del P.R.G.C.

1) il deposito per la distribuzione di carburanti o altre sostanze combustibili;
2) le attività di manutenzione e assistenza dei veicoli per più di 150 mq. di S.U.L., se di nuova formazione; le S.U.L. in atto o l'ampliamento fino a 150 mq. per gli impianti esistenti;
3) spazi funzionali per la commercializzazione di accessori degli autoveicoli in misura non superiore a 50 mq. per impianto;

4) gli uffici funzionali all'impianto in misura non superiore a 100 mq.
Il rapporto di copertura dei fabbricati, manufatti ed impianti non potrà superare 1/3. L'area scoperta dovrà rimanere libera da qualsiasi ingombro permanente o anche temporaneo, di esposizione deposito, accumulo materiali, impianti lavaggio o altro, fatta eccezione per il parcheggio. Le limitazioni suddette vanno riportate negli atti autorizzativi unitamente alle sanzioni da applicarsi per inadempienza o trasgressione.
Fatte salve le disposizioni regionali regolanti la materia della pianificazione ed assetto degli impianti in oggetto, si richiama in quanto applicabile il 3' comma dell'art. 27 della l.r. 56/77 con riferimento prioritario agli assi di collegamento intercomunale.

Le attività di cui ai precedenti punti 3) e 4) ovvero le attività collaterali all'impianto dovranno essere collocate all'esterno della fascia di rispetto.

L'edificio esistente nell'area Re1 mantiene la sua originaria destinazione a residenza e terziario applicandosi le stesse prescrizioni di cui alle zone St.

"Le aree individuate con simbologia A.C. sono destinate a tutte le funzioni compatibili con l'attività cimiteriale, quali:

- ***vendita di materiale lapideo e/o attrezzature connesse con il cimitero;***

- ***attività di floricoltura e vendita piante ed accessori;***

- ***attività commerciali compatibili con la funzione cimiteriale.***

- ***"ambulatorio medico e/o veterinario;***

- ***Autolavaggio e/o rimessaggio autoveicoli;***

- ***Associazionismo socio assistenziale e sanitario."***

Per le attività esistenti alla data della presente variante è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché piccoli adeguamenti tecnologici funzionali ", secondo quanto disposto dall'art. 61 punto 11.5.2 a2 ed alle seguenti condizioni essenziali: ordine e pulizia dei luoghi; divieto assoluto per quanto riguarda le pubblicità sonore; rispetto per l'ambiente cimiteriale.

Le eventuali insegne luminose, trattandosi di fascia di rispetto cimiteriale, dovranno essere autorizzate dal Comune."

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 14

MOTIVAZIONE:

Il campo dell'agricoltura oggi si divide in due principali "filoni": da una parte quella tradizionale sempre più intensiva e meccanizzata, dall'altra quella biologica e delle piccole aziende agricole.
Ovviamente al di fuori di queste due grandi categorie vi sono svariate forme di conduzione dei fondi, fra le quali si possono annoverare gli orti urbani.
Tali coltivazioni intensive di carattere hobbistico hanno principalmente un doppio vantaggio: da una parte attivano circuiti virtuosi di recupero ambientale e riconversione di incolti urbani o suburbani, dall'altra offrono una valida occupazione per le persone che hanno molto tempo libero e passione da dedicare alla coltivazione diretta.
D'altro canto occorre che gli orti vengano gestiti in maniera razionale ed ecologica.

L'argomento è disciplinato dal P.R.G.C. vigente all'art. 43 delle NTA, ed era già stato oggetto di modifica nell'ambito della variante n. 2 allo strumento urbanistico, che aveva esteso la realizzazione degli orti urbani all'area indicata con la sigla I.S. 3 di proprietà comunale.
La presente variante n. 3 prosegue sulla stessa linea:

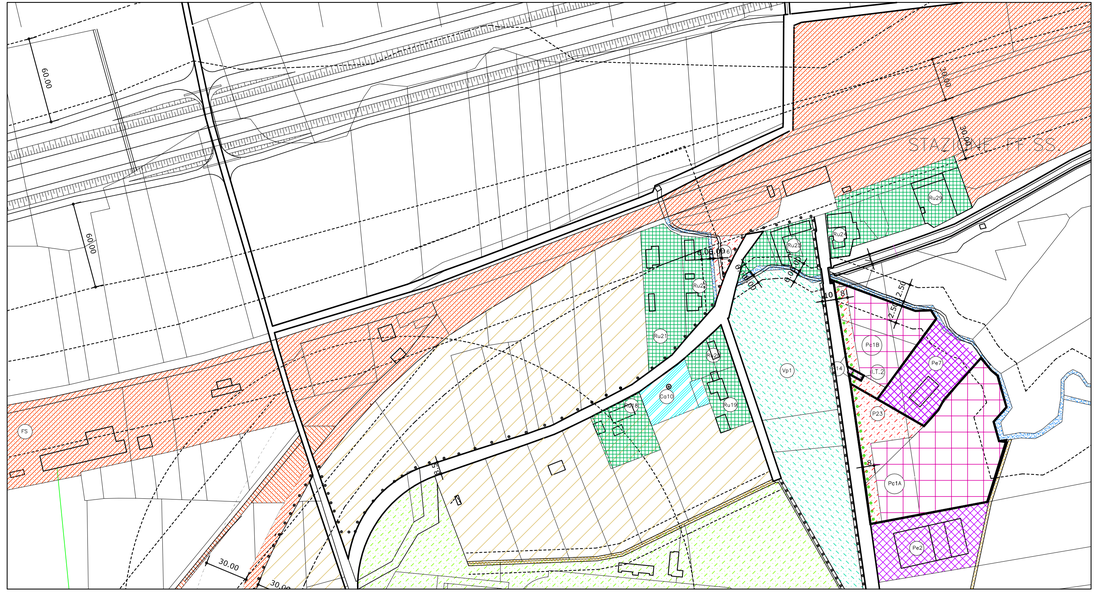
- si individuano in cartografia sette nuove aree da destinare a tale utilizzo, di cui tre ubicate nelle vicinanze della stazione ferroviaria, una in prossimità dell'area "Ru17", una in adiacenza all'area "Pe25", una nelle vicinanze dell'area "SAg4" ed una in adiacenza alla via Don R. Grosso;
- si modifica l'art. 43 delle NTA:

a) correggendo il riferimento all'elaborato di P.R.G.C. erroneamente indicato nel primo capoverso, sostituendo quindi le parole *"TAV. 3"* con le parole *"**TAV. 5**"*;
b) incrementando la SUL massima realizzabile dagli attuali 5 mq. a **"9 mq.";**
c) introducendo al fondo dell'art. il seguente capoverso: *"**Le recinzioni perimetrali dovranno essere arretrate di m 1,5 rispetto sia alle strade interpoderali, in modo da consentire il passaggio dei mezzi agricoli, che dal confine con le proprietà limitrofe**".*

MODIFICHE	
Cartografiche	TAV. 5 - 6
Normative	SI – Vedasi art. 43
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	-
Procedura	-

PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	-
Sigla:	-
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	

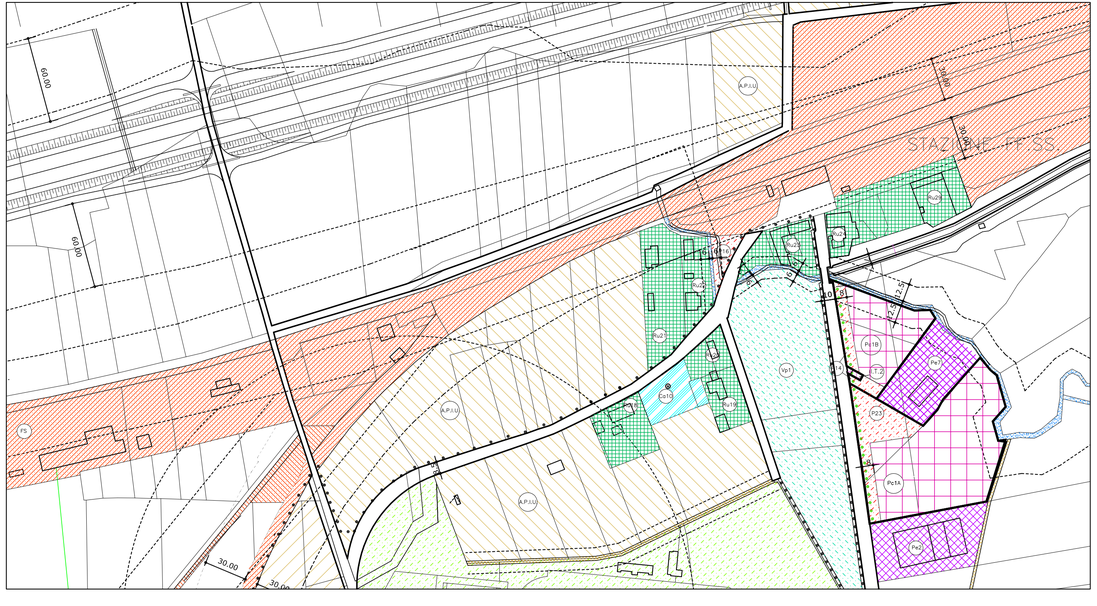
ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 6 Scala 1:2000



\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 29.dwg\Layout Modifica 14.1

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 14
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.U.
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	43

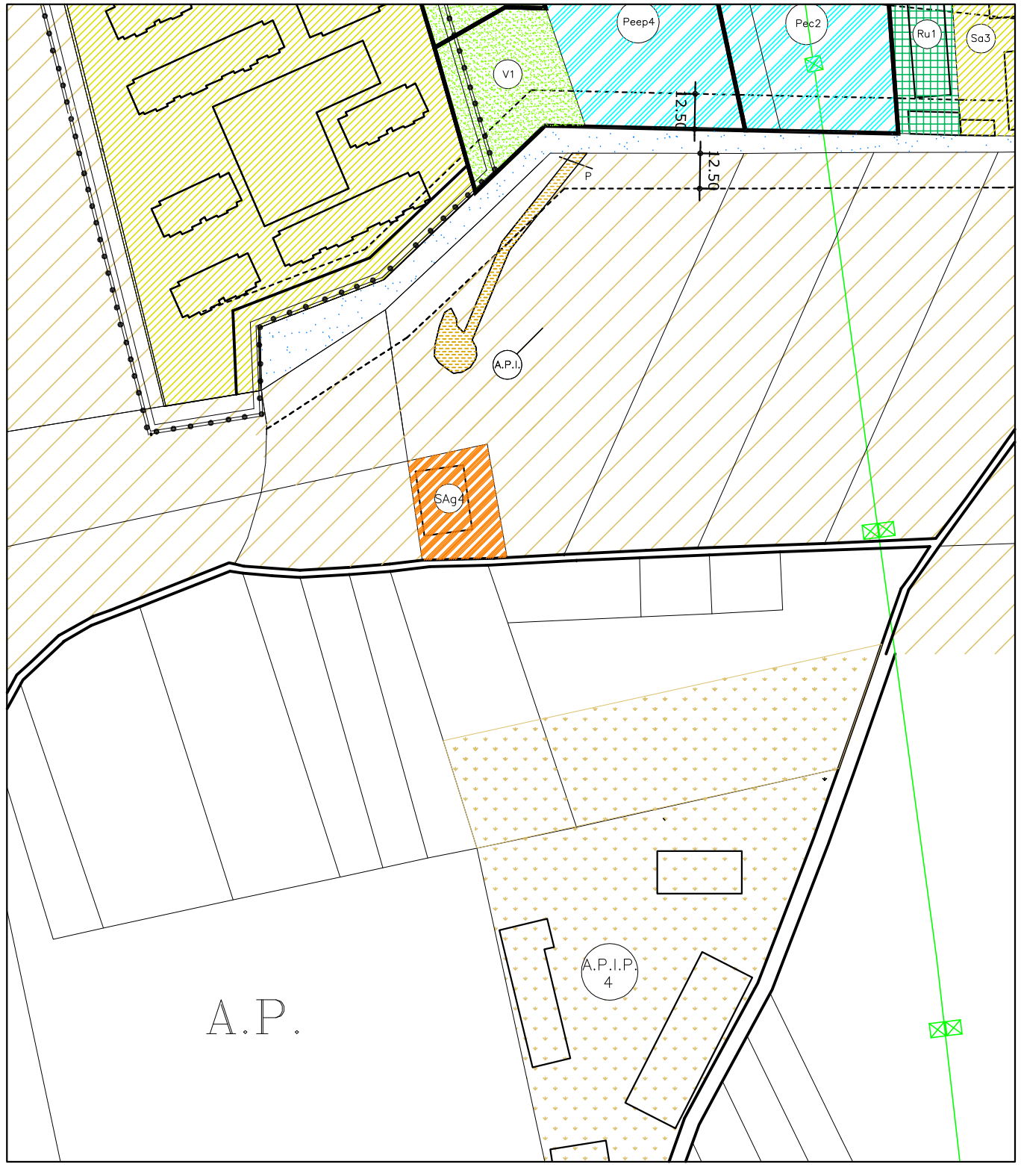
MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 6 Scala 1:2000



\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 29.dwg\Layout Modifica 14.1

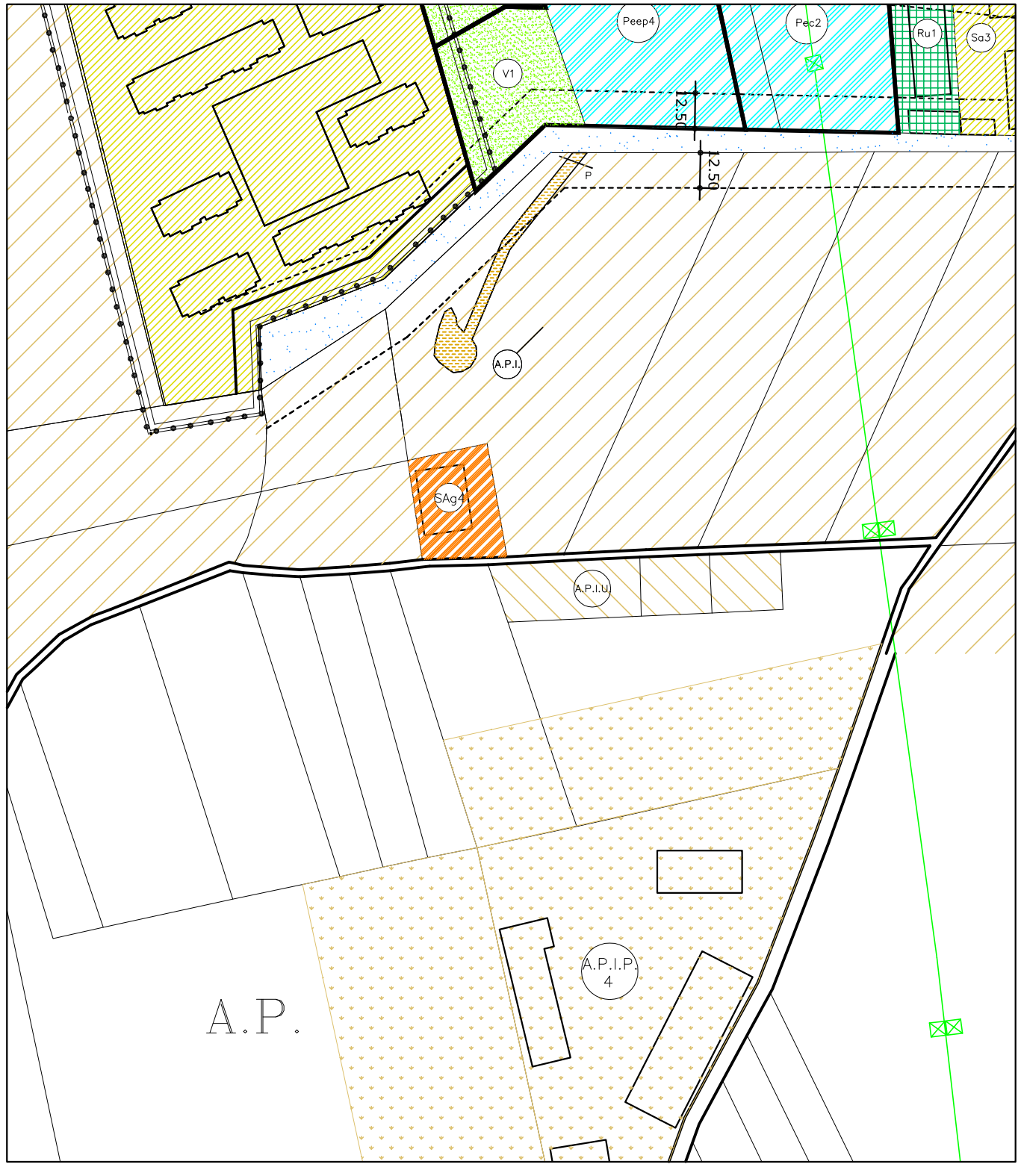
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	-
Sigla:	-
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	-

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 6 Scala 1:2000



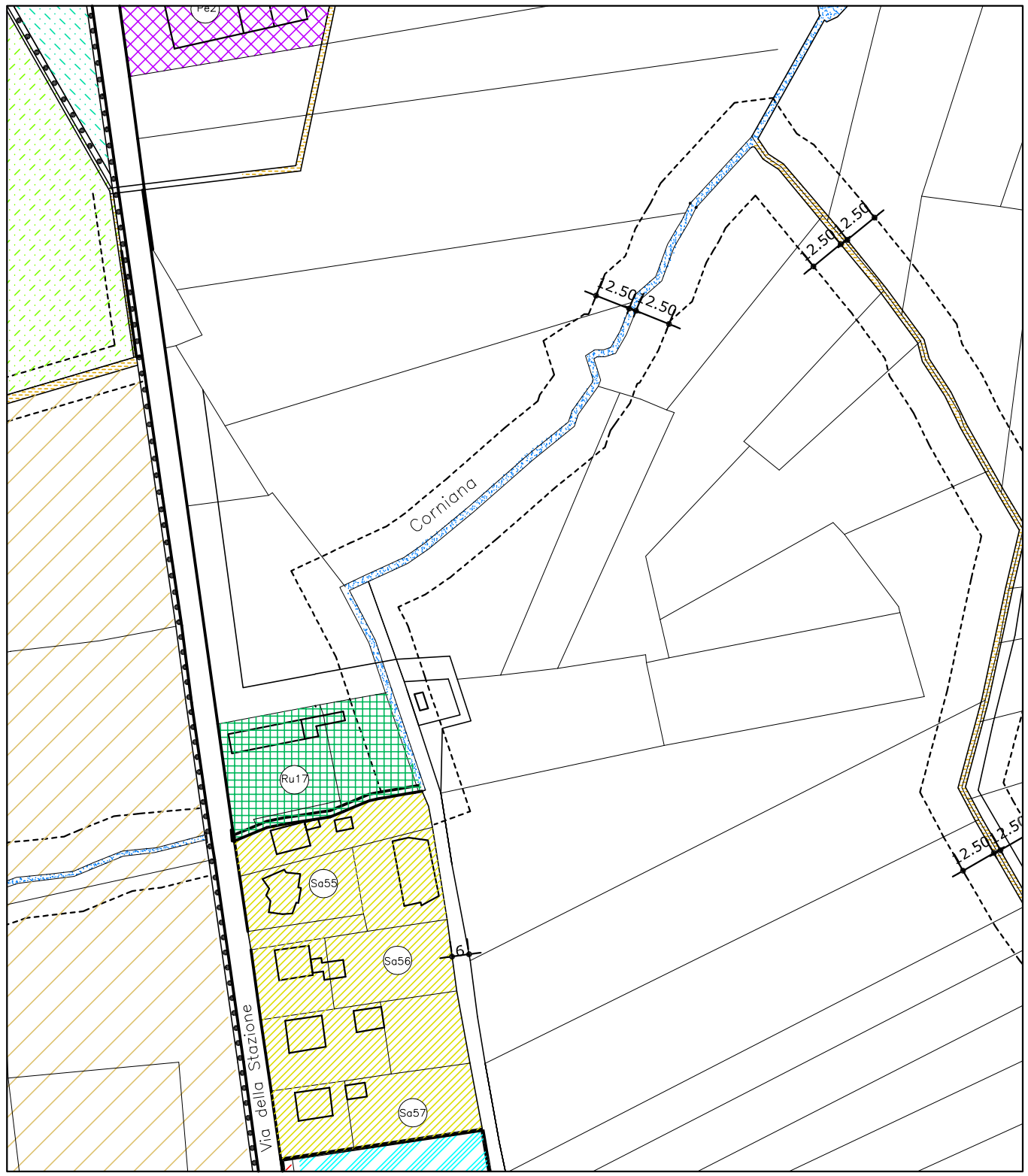
PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 14
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.U.
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	43

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 6 Scala 1:2000



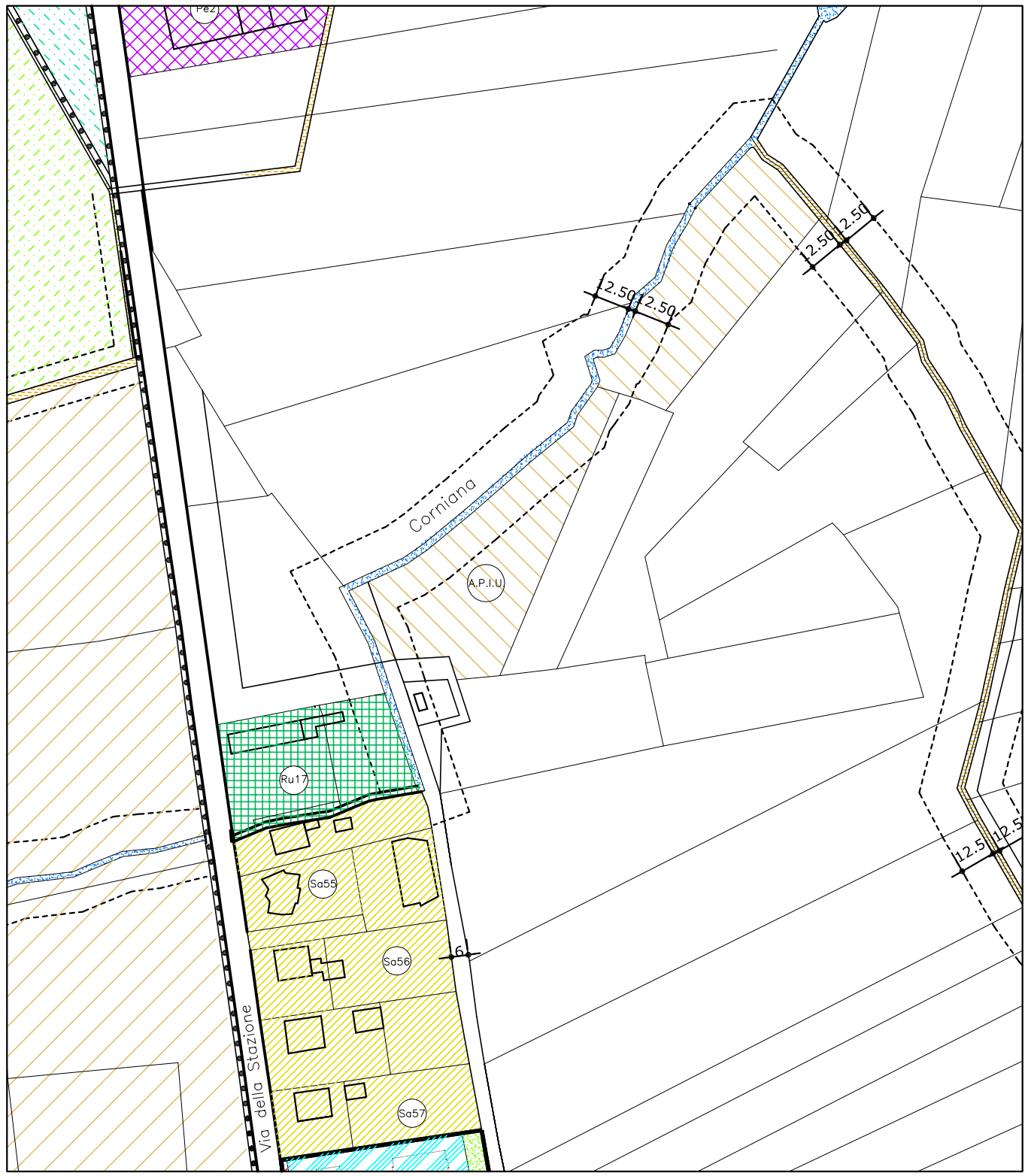
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	-
Sigla:	-
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	-

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 6 Scala 1:2000



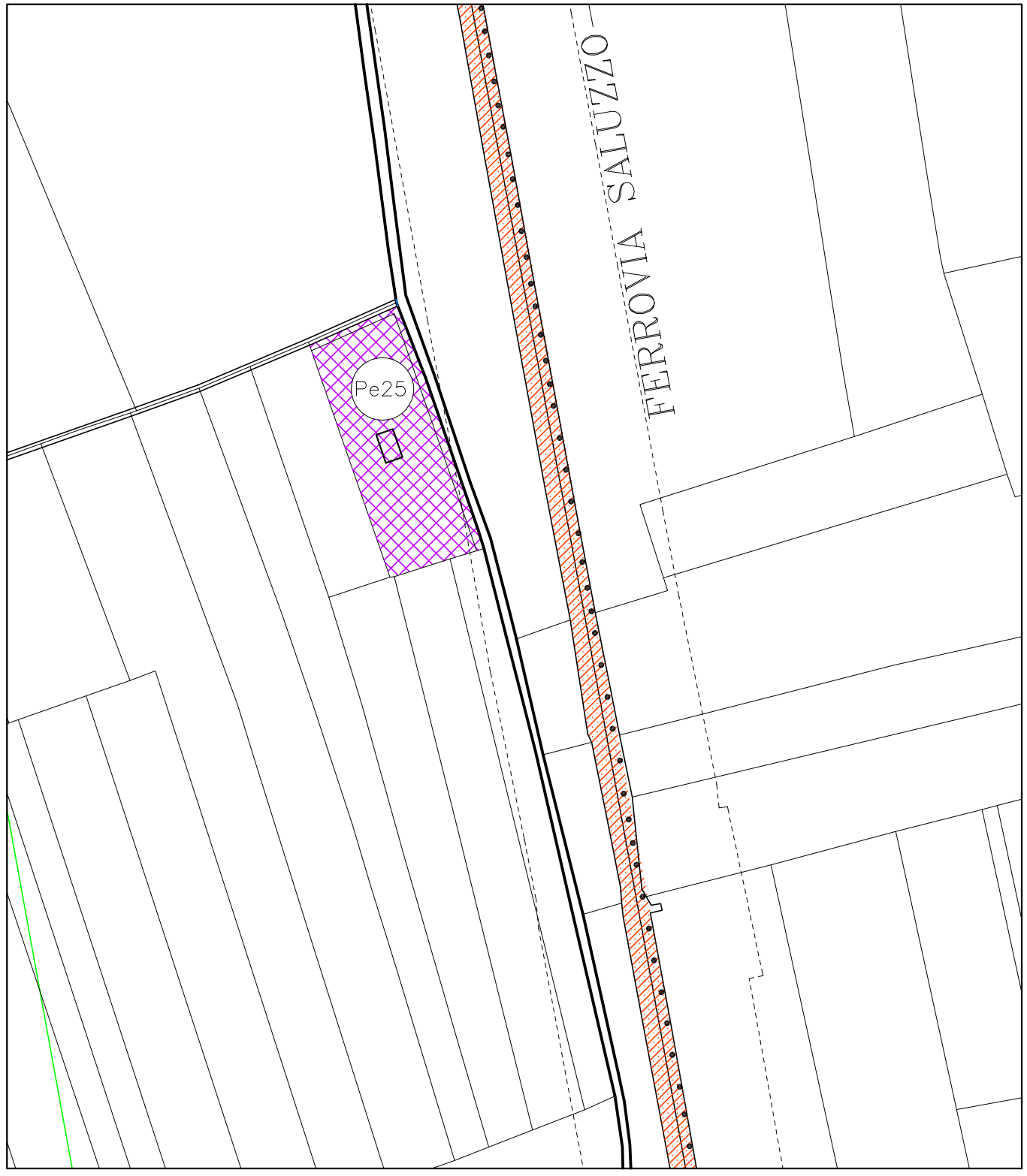
PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 14
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.U.
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	43

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 6 Scala 1:2000



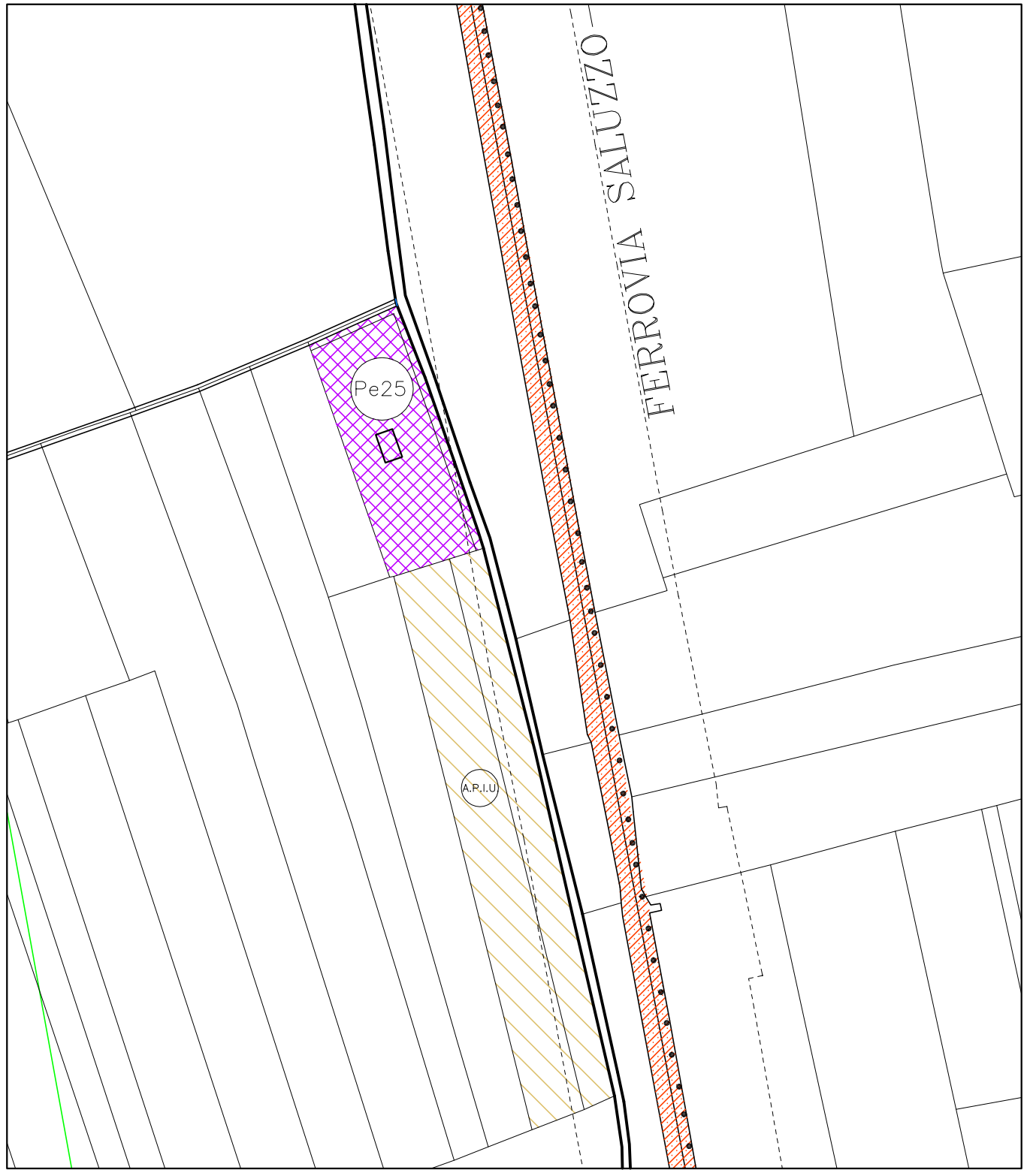
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	-
Sigla:	-
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	-

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 6 Scala 1:2000



PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 14
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.U.
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	43

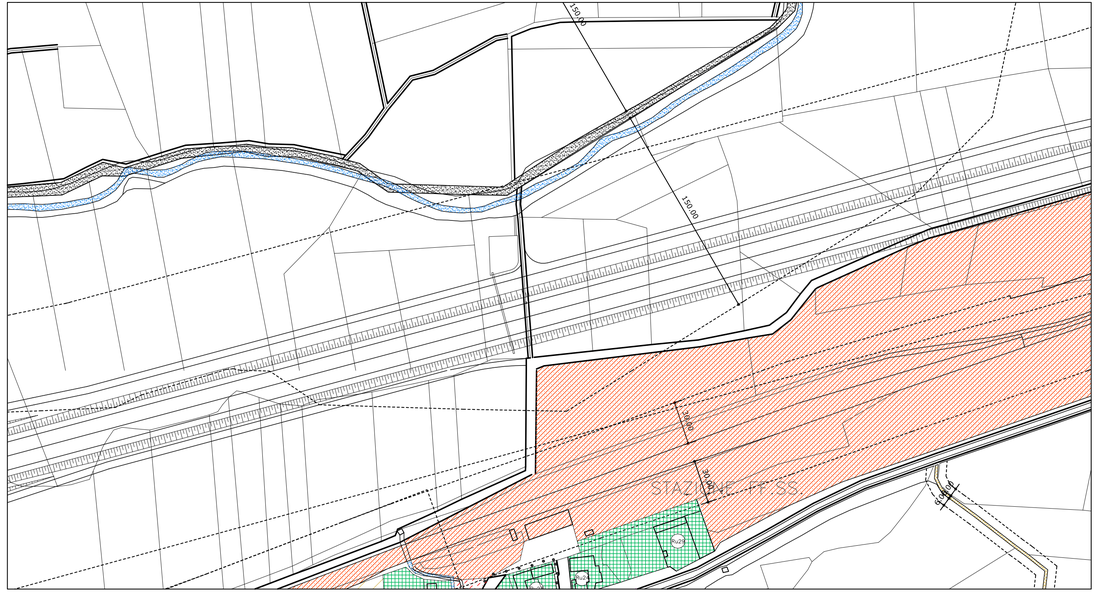
MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 6 Scala 1:2000



PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	-
Sigla:	-
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 6

Scala 1:2000

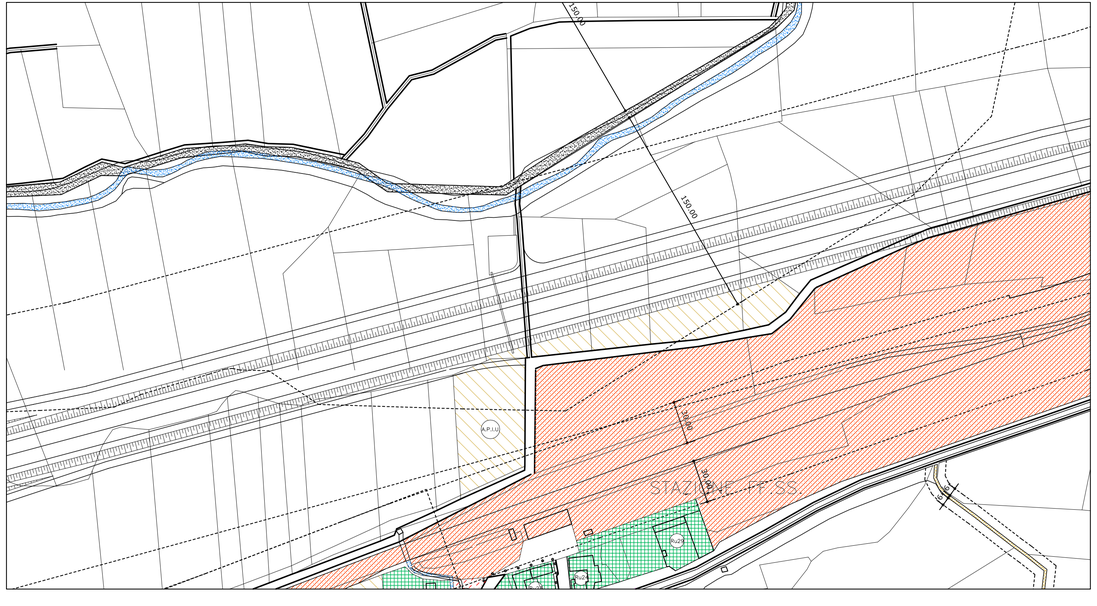


\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 29.dwg\Layout Modifica 14.5

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 14
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.U.
Elaborati:	5 - 6
Norme di attuazione - art.:	43

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 6

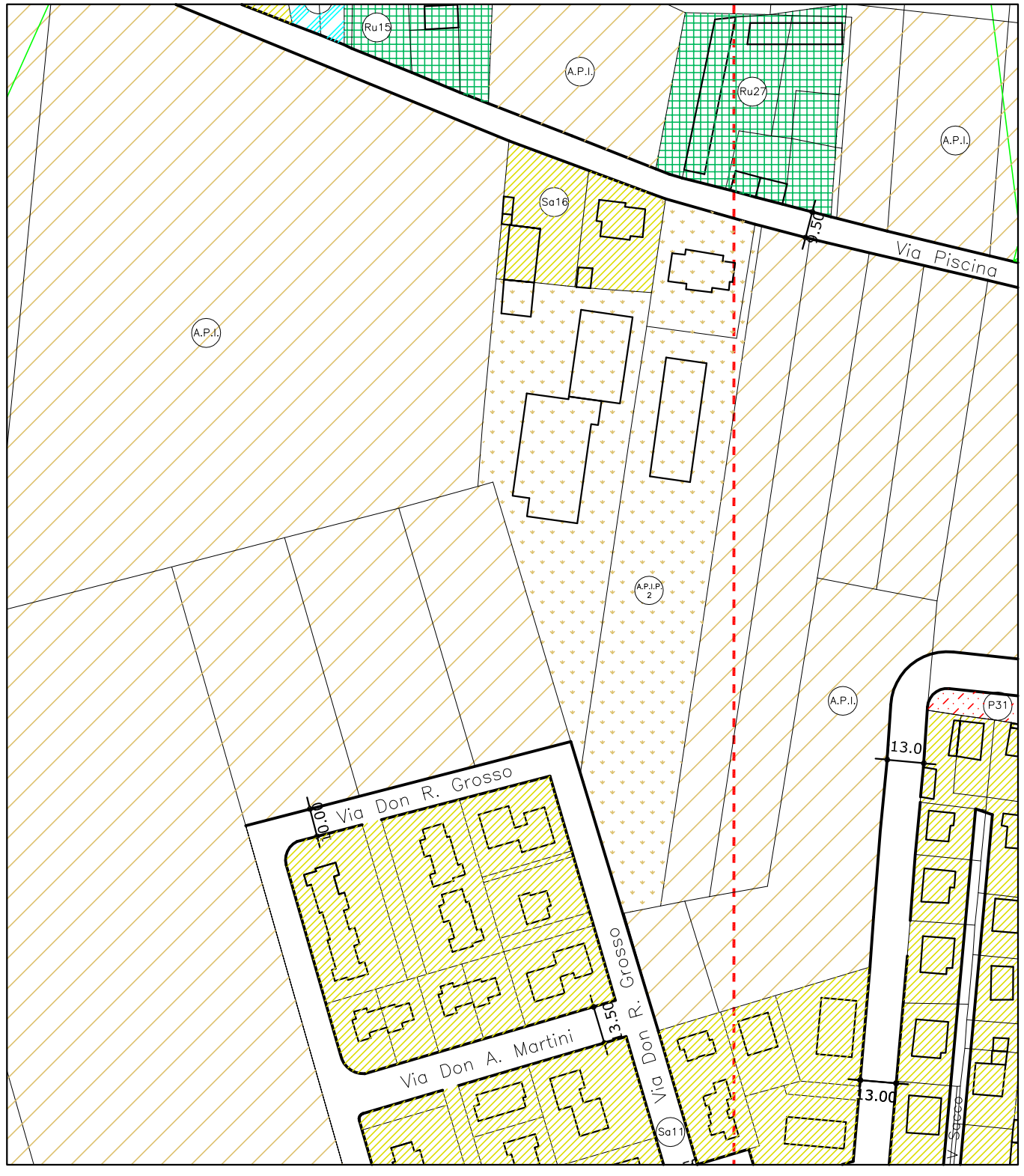
Scala 1:2000



\Easystorage server\Lavorazione\Dati\Anno 2009\40-09\40-09 Elaborato 29.dwg\Layout Modifica 14.5

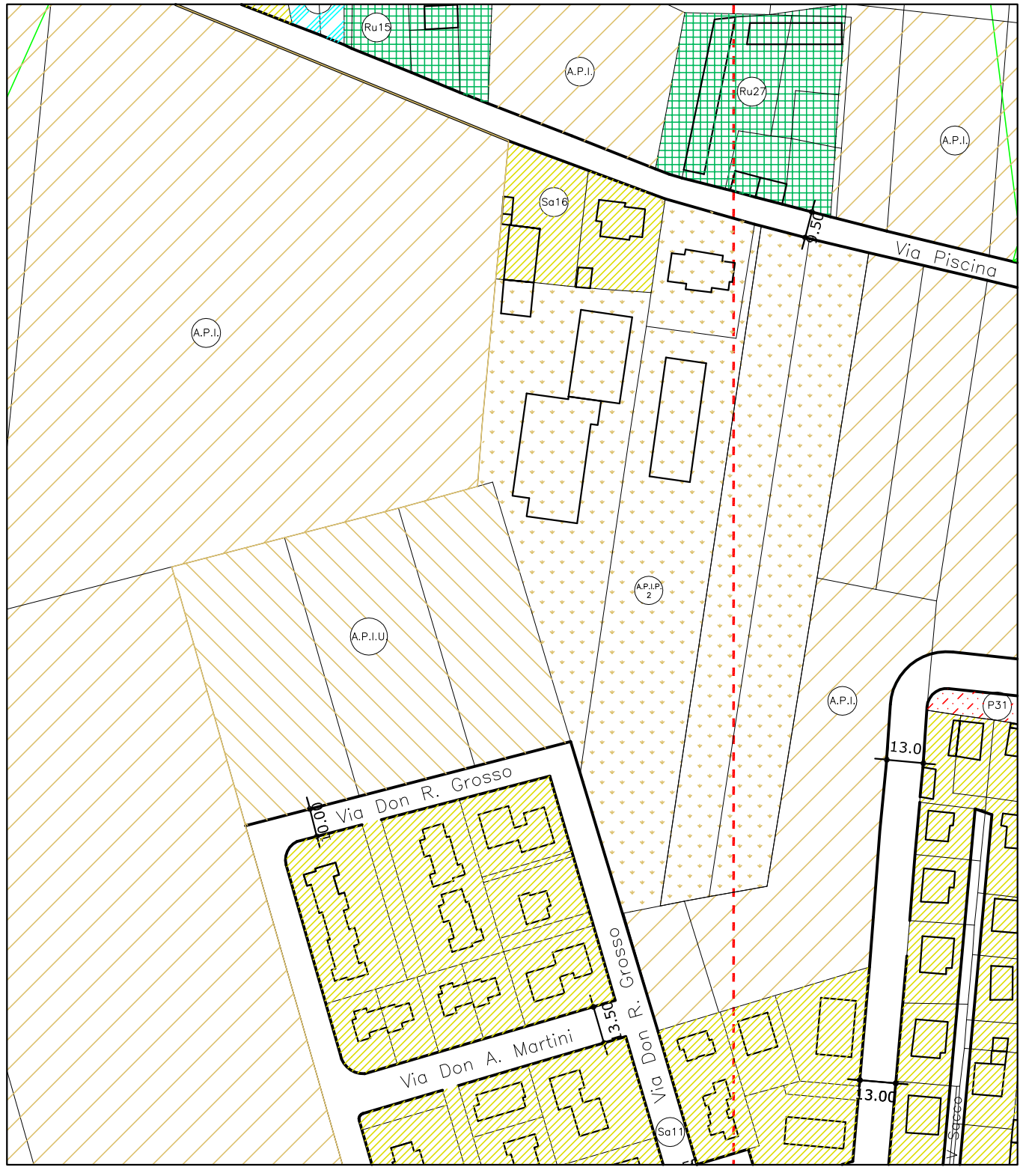
PREVISIONI DI P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2	
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.
Elaborati:	5 - 6 - 7
Norme di attuazione - art.:	41

ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - Elaborato n. 7 Scala 1:2000



PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3	MODIFICA N. 14
Classe di destinazione:	Agricola
Sigla:	A.P.I.U.
Elaborati:	5 - 6 - 7
Norme di attuazione - art.:	43

MODIFICHE APPORTATE all'Elaborato n. 7 Scala 1:2000



d) sorgo (cippato o in balle)
e) mais (tutoli)
In tale area sono previste:

- ***"un fabbricato destinato alla macinazione del legno, per complessivi 1000 mq di S.U.L. massima realizzabile da sottrarre alle superfici concesse per lo stoccaggio di materiali, al servizio della adiacente Centrale a biomasse.***
  Tale manufatto dovrà essere preferibilmente realizzato lungo l'asse di sviluppo est-ovest, in prossimità della centrale a biomasse"
- ***un fabbricato di sevizio di presidio e controllo di mq 30,00 di S.U.L. ed altezza massima di mt. 3,30***
- ***piazzole in materiale permeabile (autobloccanti drenanti, ghiaia costipata etc.) per mq 6000 per lo stoccaggio di materiali***
- ***silos in trincea di altezza massima mt 2,00***

Gli interventi sono subordinati alle seguenti prescrizioni vincolanti per il rilascio dell'agibilità:

- ***recinzione perimetrale in rete metallica e paletti di altezza pari a mt. 2,00***
- ***siepe di protezione all'insediamento per un'altezza paria mt. 3,00***
- ***ottenimento di autorizzazione al passo carraio da parte degli enti competenti per l'ingresso all'area".***
- ***"In fase esecutiva particolare attenzione dovrà essere riposta in quanto previsto dall'art. 67 lettera h ultimo paragrafo delle N.T.A."***

8.5. Art. 42 - Aree destinate ad attività associative-ricreative (AR)

Il P.R.G. individua aree a ciò destinate atte a soddisfare sia la domanda di carattere intercomunale che di livello locale.

In particolare risulta ubicata una struttura esistente da potenziare per la pesca sportiva, le funzioni associative e ricreative (ballo) e la ristorazione.

È ammessa la formazione di manufatti a carattere permanente per non più di 500 mq di S.U.L. sull'intera area nonché la copertura degli eventuali dehors per non più di mq. 200sull'intera aera.

8.6. Art. 43 Aree destinate alla costituzione di orti urbani (A.P.I.U.)

Il P.R.G.C. alla TAV. ~~***3***~~ ***"5"*** individua ~~***un'area***~~ ***"le aree"*** ove è possibile realizzare coltivazioni intensive di carattere hobbistico (orti urbani) .In ~~***detta area***~~ ***"dette aree"*** è possibile realizzare manufatti ad uso esclusivo di ricovero attrezzi per la coltivazione in misura non superiore a mq. ~~*5*~~ ***"9"*** di SUL per non più di un manufatto per fondo coltivato avente la superficie non inferiore a mq. 500. Detti manufatti avranno copertura in cotto a 1 o 2 falde ,murature perimetrali intonacate e altezza in gronda non superiore a m.2,5 .

"La realizzazione di coltivazioni intensive di carattere hobbistico potrà essere effettuata anche sull'area indicata con la sigla I.S. 3 di proprietà comunale.

Su tale area potranno essere realizzati i manufatti ad uso ricovero attrezzi di cui al presente articolo, esclusivamente a seguito dell'approvazione del regolamento comunale specifico per l'utilizzo e gestione degli orti urbani."

"Le recinzioni perimetrali dovranno essere arretrate di m 1,5 rispetto sia alle strade interpoderali, in modo da consentire il passaggio dei mezzi agricoli, che dal confine con le proprietà limitrofe."

8.7. "Art. 43bis Impianti fotovoltaici

1. ***Gli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, di cui all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. n. 387/2003 e s.m.i., le relative opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione ed all'esercizio degli stessi, possono essere realizzati in edifici esistenti di qualunque natura e comunque ubicati su tutto il territorio comunale, fatte salve tutte le normative applicabili in materia di beni culturali, storico-artistici, paesaggio, ambiente ed edilizia.***
2. ***Fatto salvo quanto indicato nei punti successivi, la costruzione, l'esercizio e la modifica di impianti fotovoltaici a terra con potenza superiore alla soglia dei 20 kW, delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili, sono soggetti ad autorizzazione unica rilasciata dalla Provincia di Torino. All'interno del provvedimento unico dovranno convogliare eventuali pareri/autorizzazioni qualora sussistano vincoli di qualsiasi natura sul sito.***
3. ***Le installazioni di impianti solari fotovoltaici possono essere considerate attività ad edilizia libera, e pertanto realizzabili previa comunicazione al Comune (art. 11, comma 3 del D. Lgs. N. 115/2008 e s.m.i.), se avvengono nel rispetto dei seguenti criteri generali:***
   siano aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti (ubicati al di fuori della zona "A" di cui al D.M. n. 1444/68 e comunque non soggetti a vincoli di alcun genere), preferibilmente nella posizione meno visibile da pubblica via; diano origine ad una configurazione tipologica decorosa ed equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate in modo coerente ed organico; siano contenuti all'interno della sagoma del tetto e con la medesima inclinazione ed orientamento della falda; senza serbatoio di accumulo esterno ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi; siano rispettate le norme vigenti in materia di diritti dei terzi, tutela della sicurezza degli impianti, compatibilità elettromagnetica, beni culturali e paesaggio, beni ambientali.
4. ***L'installazione di impianti solari fotovoltaici non ricadenti nei casi di cui al punto precedente, è realizzabile mediante D.I.A. se vengono rispettate le seguenti condizioni:***
   i moduli fotovoltaici siano collocati sugli edifici e la superficie complessiva dei moduli non sia superiore a quella del tetto su cui sono collocati; nel caso impianti "a terra" la

PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 15

MOTIVAZIONE:

La società C & T S.p.A. risulta proprietaria dell'impianto costituente la Centrale a biomasse esistente, individuata nel P.R.G.C. vigente all'interno dell'area "Pe21", nonché dei limitrofi terreni individuati con la sigla "A.P.I.P.7".
Al fine di ottimizzare il ciclo produttivo, la società suddetta aveva presentato richiesta di poter realizzare all'interno dell'area A.P.I.P.7 un fabbricato destinato alla macinazione del legno, per alimentare l'adiacente Centrale a biomasse, in modo da ottenere una serie di miglioramenti produttivo-ambientali, quali l'abbattimento dei rumori derivanti dalle operazioni di cippatura e macinazione dei tronchi, l'abbattimento delle polveri legnose derivanti dalla macinazione svolta all'aperto, l'eliminazione del trasporto su gomma.

Si ritiene di accogliere tale proposta, consentendo la realizzazione di ulteriori 1000 mq di S.U.L. in area A.P.I.P. 7, al servizio della limitrofa area Pe21.
Si ritiene opportuno, però, preservare per quanto possibile i coni visivi sulla bellezza panoramica del paesaggio montano, consigliando l'edificazione preferibilmente lungo l'asse di sviluppo est-ovest ed in prossimità della centrale a biomasse.
Si provvede, pertanto, ad aggiornare la tabella 3 dei Q.S. nonché l'ultimo capoverso dell'art. 41 bis delle NTA, inserendo, dopo le parole *"In tale area sono previste:"*, il seguente punto:

> *"**- un fabbricato destinato alla macinazione del legno, per complessivi 1000 mq di S.U.L. massima realizzabile da sottrarre alle superfici concesse per lo stoccaggio di materiali, al servizio della adiacente Centrale a biomasse.***
>
> ***Tale manufatto dovrà essere preferibilmente realizzato lungo l'asse di sviluppo est-ovest, in prossimità della centrale a biomasse."***
>
> *Dopo le parole " per l'ingresso all'area" il seguente punto:*
>
> ***- In fase esecutiva particolare attenzione dovrà essere riposta in quanto previsto dall'art.67 lettera h ultimo paragrafo delle N.T.A."***

MODIFICHE	
Cartografiche	-
Normative	SI – Vedasi art. 41 bis
Legenda e/o altre specifiche	-
Quadri sinottici	SI – Vedasi Quadro modificato
Procedura	-

8.4. Art. 41 Bis Aree Agricole Intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente *" o funzionali ad insediamenti esistenti (A.P.I.P.)"*

Il P.RG.C. individua nelle aree agricole intercluse nel sistema insediativo (A.P.I.P.) ove risultano già esistenti e consolidati presidi ed attività agricole.

In dette aree viene prescritta l'unitarietà aziendale con possibilità di realizzare ampliamenti di necessità dell'attuale presidio.

Viene consentito un ampliamento complessivo di mq 2.000 di SUL con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno dell'area individuata nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 1 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.

Vengono consentiti ampliamenti complessivi ~~di~~ *"pari rispettivamente a mq 1500 di SUL per l'area A.P.I.P.2 e"* mq 1.000 di SUL *"per l'area A.P.I.P.6"* con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno delle aree individuate nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 2-6 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.

"Per l'area A.P.I.P. 4 viene concesso un ulteriore incremento di ~~500~~ "1.000" mq di S.U.L., di cui 200 mq "già" destinati all'abitazione di servizio all'azienda stessa, "in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G.C. vigente, per una S.U.L. complessiva pari a mq 2.500."

"Al fine di salvaguardare e disciplinare gli interventi edificatori nelle aree A.P.I.P., in quanto assimilabili per natura, funzione e contenuto alle aree agricole, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ivi compreso l'obbligo di trascrizione, esteso all'intera area A.P.I.P."

Vengono consentiti ampliamenti complessivi di mq 500 di SUL con un RC pari a ½ sulla superficie di pertinenza da attivarsi all'interno delle aree individuate nelle tavole di progetto di P.R.G.C. con la simbologia A.P.I.P. 5 con finalità destinate esclusivamente all'agricoltura e abitazione di servizio all'azienda stessa.

L'area classificata come A.P.I.P. 3 destinata ad attività al servizio dell'agricoltura e' consentita la realizzazione di un presidio per mq. 400 di Sul con un RC pari a 1/4 sulla superficie di pertinenza.

"Viene istituita una nuova area classificata con la simbologia APIP 7 destinata al deposito e lo stoccaggio di :
a) tronchi di varia lunghezza e diametro
b) cimali
c) ceppe

d) sorgo (cippato o in balle)
e) mais (tutoli)
In tale area sono previste:

- ***"un fabbricato destinato alla macinazione del legno, per complessivi 1000 mq di S.U.L. massima realizzabile da sottrarre alle superfici concesse per lo stoccaggio di materiali, al servizio della adiacente Centrale a biomasse.***
  Tale manufatto dovrà essere preferibilmente realizzato lungo l'asse di sviluppo est-ovest, in prossimità della centrale a biomasse"
- ***un fabbricato di sevizio di presidio e controllo di mq 30,00 di S.U.L. ed altezza massima di mt. 3,30***
- ***piazzole in materiale permeabile (autobloccanti drenanti, ghiaia costipata etc.) per mq 6000 per lo stoccaggio di materiali***
- ***silos in trincea di altezza massima mt 2,00***

Gli interventi sono subordinati alle seguenti prescrizioni vincolanti per il rilascio dell'agibilità:

- ***recinzione perimetrale in rete metallica e paletti di altezza pari a mt. 2,00***
- ***siepe di protezione all'insediamento per un'altezza paria mt. 3,00***
- ***ottenimento di autorizzazione al passo carraio da parte degli enti competenti per l'ingresso all'area".***
- ***"In fase esecutiva particolare attenzione dovrà essere riposta in quanto previsto dall'art. 67 lettera h ultimo paragrafo delle N.T.A."***

8.5. Art. 42 - Aree destinate ad attività associative-ricreative (AR)

Il P.R.G. individua aree a ciò destinate atte a soddisfare sia la domanda di carattere intercomunale che di livello locale.

In particolare risulta ubicata una struttura esistente da potenziare per la pesca sportiva, le funzioni associative e ricreative (ballo) e la ristorazione.

È ammessa la formazione di manufatti a carattere permanente per non più di 500 mq di S.U.L. sull'intera area nonché la copertura degli eventuali dehors per non più di mq. 200sull'intera aera.

8.6. Art. 43 Aree destinate alla costituzione di orti urbani (A.P.I.U.)

Il P.R.G.C. alla TAV. ~~***3***~~ ***"5"*** individua ~~***un'area***~~ ***"le aree"*** ove è possibile realizzare coltivazioni intensive di carattere hobbistico (orti urbani) .In ~~***detta area***~~ ***"dette aree"*** è possibile realizzare manufatti ad uso esclusivo di ricovero attrezzi per la coltivazione in misura non superiore a mq. ~~*5*~~ ***"9"*** di SUL per non più di un manufatto per fondo coltivato avente la superficie non inferiore a mq. 500. Detti manufatti avranno copertura in cotto a 1 o 2 falde ,murature perimetrali intonacate e altezza in gronda non superiore a m.2,5 .

Tabella n. 3

Aree agricole intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente - A.P.I.P.

QUADRO SINOTTICO P.R.G.C. VIGENTE VARIANTE PARZIALE N. 2

MODIFICA N. 15

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*abitativa*			*terziaria*			*com*	*p*	*h*	*r.c*
										esist.	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*			
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
		A.P.I.P.	1	23.586					2.500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	2	14.476					1.000									10,50	0,50
		A.P.I.P.	3	23.794					400									10,50	0,25
		A.P.I.P.	4	17.556					1.500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	5	4.057					500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	6	10.813					1.000									10,50	0,50
		A.P.I.P.	7	22.548					30									3,30	0,00
				116.830					**6.930**										

Tabella n. 3

Aree agricole intercluse e/o ai margini del sistema insediativo con presidio esistente - A.P.I.P.

QUADRO SINOTTICO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3

MODIFICA N. 15

	DENOMINAZIONE			AREE DA TRASFORMARE		PARAMETRI URBANISTICI		VALORI CONVENZIONALI		CAPACITA' INSEDIATIVA							PARAMETRI EDILIZI		
Note	*cla int*	*des uso*	*num are*	*sup fondiaria*	*sup territoriale*	*i.f*	*i.t.*	*volume esistente*	*s.u.l.*	*abitativa*			*terziaria*			*com*	*p*	*h*	*r.c*
										esist.	*prev.*	*%*	*esist.*	*prev.*	*%*	*%*			
				mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc	mq	ab	ab		mc	mc		(1)	n	m	
		A.P.I.P.	1	23.586					2.500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	***2***	14.476					***1.500***									10,50	0,50
		A.P.I.P.	3	23.794					400									10,50	0,25
		A.P.I.P.	***4***	***26.700***					***2.500***									10,50	0,50
		A.P.I.P.	5	4.057					500									10,50	0,50
		A.P.I.P.	6	10.813					1.000									10,50	0,50
		A.P.I.P.	***7***	22.548					***1.030***									***10,50***	***0,20***
				125.974					***9.430***										

DATI MODIFICATI CON VARIANTE PARZIALE N. 3