

COMUNE

DI

GREGGIO

P. R. G. C.

3[^] VARIANTE – art.17 c.5 – L.R. 5/12/77 N.56 e s.m.i.

CONTENUTO DELL'ELABORATO

PR. V

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

DATA DELLA STESURA:

ADOZIONE DEL C.C.:

IL SINDACO

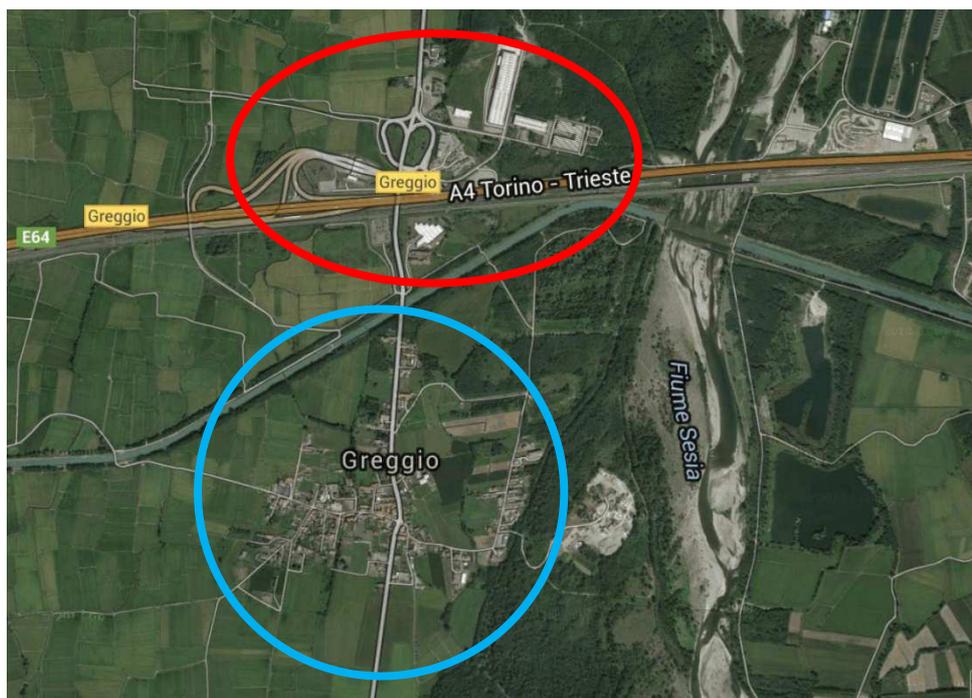
IL SEGRETARIO COMUNALE

. 1 PREMESSE

Il territorio del Comune di Greggio si estende alla destra orografica del fiume Sesia lungo la traiettoria della Strada Statale 594 Vercelli-Valsesia e strettamente a ridosso del tratto autostradale A4 Torino-Milano da cui è attraversato perpendicolarmente.

Il tessuto urbano risulta nettamente suddiviso in due parti distinte: la parte edificata residenziale, che presenta le tipiche caratteristiche dei vecchi agglomerati rurali tipici del Vercellese e la parte produttiva, posta in prossimità del casello autostradale al centro delle opere di recente realizzazione della tratta ferroviaria “ALTA VELOCITA” e oggetto di grosse modificazioni viabili che consentiranno, nei prossimi anni, lo sviluppo ideale del territorio.

-  PORZIONE DI TERRITORIO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
-  PORZIONE DI TERRITORIO EDIFICATA RESIDENZIALE



Proprio in questo contesto, e al fine di favorire la possibilità di nuovi insediamenti l'Amministrazione Comunale di Greggio, confermando come precisa scelta politica la volontà di dotarsi di un'attenta pianificazione territoriale, e consapevole che una tempestiva verifica della programmazione urbanistica sia un'esigenza primaria per una corretta gestione pubblica, ha avviato l'iter procedurale di una nuova VARIANTE - che rientra, per le sue peculiarità, tra gli interventi previsti dall'art.17, comma 5 L.R. 5.12.1977 n.56 e s.m.i.), al fine di modificare la destinazione di un'area in base alla ridefinizione delle nuove esigenze e delle attuali proprietà

2 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Il Comune di Greggio è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. 68-6058 del 13.05.1991

Tale strumento di pianificazione urbanistica è stato oggetto di modifiche attuate tramite:

variante strutturale approvata con D.G.R. 16-9997 del 10.11.2008

variante art.17 comma 7 approvata con D.C.C. n. 2 in data 24.02.2009

variante art.17 comma 8 approvata con D.C.C. n.22 in data 22.12.2009

variante art.17 comma 7 approvata con D.C.C. n.36 in data 22.12.2015

Il P.R.G. vigente risulta adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e ai criteri di Programmazione Urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 114/98

Il Regolamento Edilizio è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 in data 28.09.2001

Il Piano di Zonizzazione Acustica è stato approvato con DCC n. 2 del 9.02.2005.

A seguito di tutto quanto esposto in premessa, e a fronte della volontà dell'Amministrazione Comunale di Greggio di recepire la richiesta della ditta "Autotrasporti Fanzaga", proprietaria dei terreni interessati, si intende modificare nuovamente lo strumento urbanistico attraverso una nuova variante (che rientra, per le sue peculiarità, tra gli interventi previsti dall'art.17, comma 5 L.R. 5.12.1977 n.56 e s.m.i.), con la quale si intende proporre la modifica nella destinazione d'uso di un'unica area, attualmente agricola, da trasformare ad uso artigianale e ad usi pubblici per adeguarla alle nuove sopravvenute esigenze.

Infine, nelle fasi iniziali di redazione della presente variante, ai sensi dell'Allegato II alla D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008, si è provveduto ad accertare preliminarmente la necessità dell'espletamento del procedimento di VAS in relazione alla significatività degli effetti ambientali previsti dalla Variante stessa, escludendo, al termine della procedura, dal processo valutativo gli interventi previsti in variante con verbale organo tecnico

3 - ELABORATI DEL PIANO DI VARIANTE

Gli elaborati facenti parte del presente piano di variante sono i seguenti:

- **SITUAZIONE VIGENTE** (RIELABORATA IN TOTO UNICAMENTE SU SUPPORTO INFORMATICO)
 - **3V/ SA 6 - SVILUPPO DEL P.R.G. : DESTINAZIONI D'USO, AREE E TIPI D'INTERVENTO - STATO ATTUALE-** recante lo stato vigente in scala 1:2000;
 - **3V/ SA 7 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - SVILUPPO DEL P.R.G. : DESTINAZIONI D'USO, AREE E TIPI D'INTERVENTO - STATO ATTUALE-** recante lo stato vigente in scala 1:1000;
 - **3V/ SA 8 - INTERO TERRITORIO COMUNALE : DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI - STATO ATTUALE -** recante lo stato vigente in scala 1:5000;
 - **3V/ SA 8/C.S. - INTERO TERRITORIO COMUNALE : DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI - SOVRAPPOSIZIONE "CARTA DI SINTESI"- ELAB. IG6 - STATO ATTUALE-** recante lo stato vigente in scala 1:5000;

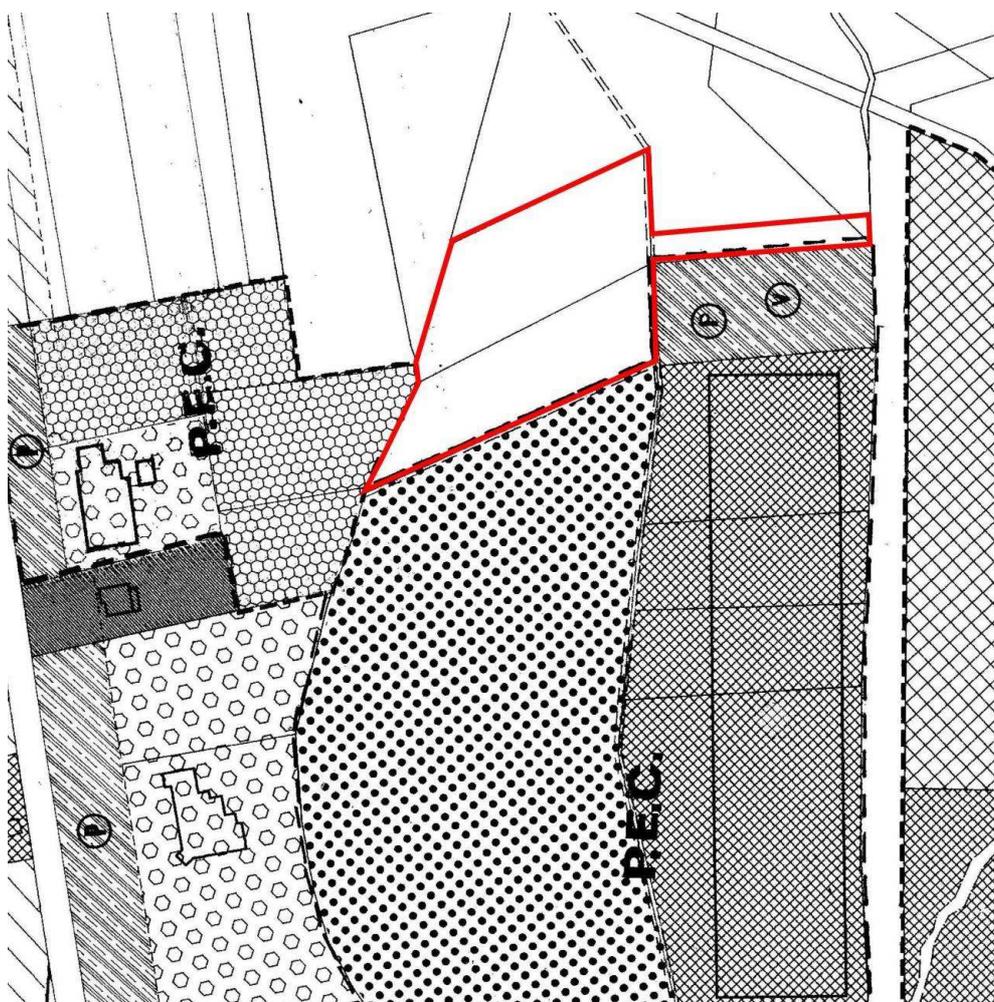
- **VARIANTE**
 - **V/ a - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE** - recante le definizioni degli interventi e delle variazioni apportate, nonché le quantificazioni e giustificazioni delle stesse con allegati:
 1. stralcio carta di sintesi,
 2. stralcio zonizzazione prg vigente,
 3. stralcio norme tecniche di attuazione,
 4. stralcio zonizzazione acustica,
 5. stralcio urbanizzazioni esistenti

 - **3V/ PR 6 - SVILUPPO DEL P.R.G. : DESTINAZIONI D'USO, AREE E TIPI D'INTERVENTO - STATO DI PROGETTO-** recante lo stato di variante in scala 1:2000;
 - **3V/ PR 7 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - SVILUPPO DEL P.R.G. : DESTINAZIONI D'USO, AREE E TIPI D'INTERVENTO - STATO DI PROGETTO -** recante la situazione vigente riportata su supporto informatico in scala 1:1000;
 - **3V/ PR 8 - INTERO TERRITORIO COMUNALE : DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI - STATO DI PROGETTO-** recante lo stato di variante in scala 1:5000;
 - **3V/ PR 8/C.S. - INTERO TERRITORIO COMUNALE : DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI - SOVRAPPOSIZIONE "CARTA DI SINTESI" - ELAB. IG6 - STATO DI PROGETTO-** recante lo stato di variante in scala 1:5000;

4 OBIETTIVI e AREA OGGETTO DI VARIANTE

In base ai disposti e agli interventi concessi dall'art. 17 comma 5, nella presente variante non intervengono, chiaramente, sostanziali modifiche.

In dettaglio, la Variante proposta che, per una più chiara comprensione, si evidenzia schematicamente sulla zonizzazione del PRG vigente sotto riportata,



riguarda il nuovo inserimento di un' area a destinazione artigianale/produttiva. La crescente richiesta di aree da porre a corollario della nuova viabilità realizzata con la tratta ALTA VELOCITA' e la posizione geografica della stessa, posta anche in prossimità del casello autostradale A4 TO-MI, ha spinto l'Amministrazione Comunale ad avallare la sopraggiunta richiesta.

L' area, che misura complessivamente mq. 9700 circa, è posta sui terreni compresi tra gli insediamenti commerciali e artigianali esistenti sul confine nord del polo produttivo individuato dal vigente PRG e immediatamente fronteggiante, sul lato est, l'area ad usi pubblici prevista dalla zonizzazione. Attualmente, risulta classificata tra le aree ad USI AGRICOLI.



Rinnovata nella destinazione d'uso per la totalità, verrà riproposta e trasformata ad "USI ARTIGIANALI DI NUOVA PREVISIONE" (per mq. 8700) mentre la sopra citata area ad "USI PUBBLICI" verrà leggermente ampliata (per circa mq. 1000) al fine di creare, al suo interno, il necessario accesso alla nuova area.



L'obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato, inoltre, assicurerà, per la nuova area, il rispetto dello standard di cui all'art.21 L.R. 56/77 e s.m.i.

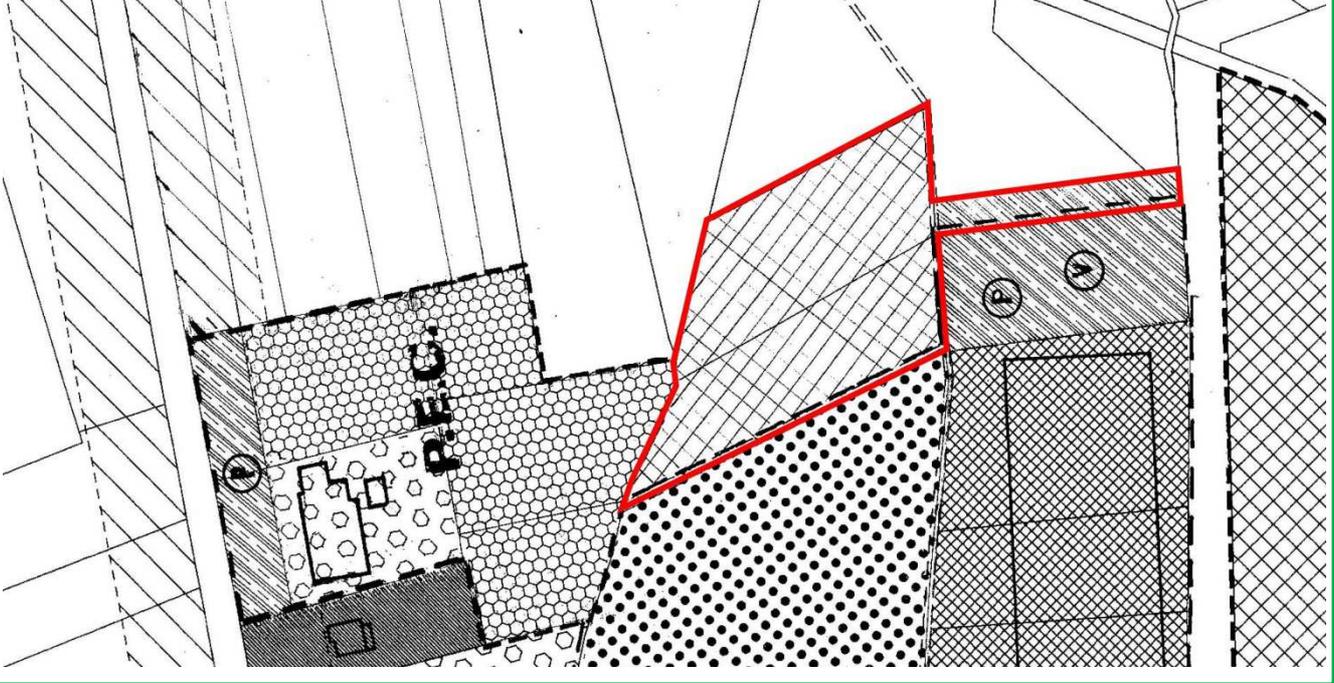
Nell'ambito delle premesse effettuate la Variante è indirizzata ad ottemperare all'obiettivo di ridefinire solo marginalmente la zona posta a nord del territorio, riconfermandola quale area su cui fare crescere il comparto artigianale-produttivo senza, peraltro prevedere ulteriori potenziamenti alla viabilità esistente (eventuale individuazione di piccola viabilità minore atta a servire l'edificato in espansione verrà reperita nell'ambito dei Piani Esecutivi adiacenti)



5 SINTESI DEI CONTENUTI E CONCLUSIONI

In sintesi, dalla disamina della variante in oggetto si evidenziano le seguenti variazioni al sistema territoriale ed urbanistico:

N.	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	DESTINAZIONE IN VARIANTE	VERIFICA AREE PUBBLICHE NECESSARIE
1	USI AGRICOLI	AREE PER USI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVA PREVISIONE mq. 8700	mq. 8700 x 20% = mq.1740 da reperire in sede di rilascio di PERMESSO di COSTRUIRE CONVENZIONATO
		AREE AD USI PUBBLICI mq.1000	mq. 1000



A conclusione di quanto esposto nella presente relazione, è opportuno precisare che non si è apportata alcuna modifica alla dotazione di aree a standards al servizio degli abitanti previsti dal PRGC vigente. Il conteggio effettuato nel P.R.G. approvato e vigente a verifica degli standards di cui all'art.21 L.R.56/77 e s.m.i., rimane pertanto valido e non modificato.

Per una più chiara comprensione di quanto sopra esposto si riportano le tabelle dei conteggi allegati al P.R.G. vigente con l'evidenziazione in rosso delle lievi modifiche apportate che non incidono sulle aree a standards previste dal P.R.G.

▪ **PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE ESISTENTE - AREE EDIFICATE (CRITERIO SINTETICO)**

ABITANTI RESIDENTI	AREE AD ATTREZZAT. E SERVIZI (18 mq./ab)	INCREMENTO ABITANTI
390	7020	+ 390

▪ **AREE RESIDENZIALI ESISTENTI LIBERE ED URBANIZZATE (CRITERIO SINTETICO)**

MC. MAX REALIZZABILI	CAPACITA' INSEDE. RESIDENZIALE (100 mc/ab)	AREE AD ATTREZZAT. E SERVIZI (18 mq./ab)	INCREMENTO ABITANTI
15000	150	2700	+ 150

▪ **AREE RESIDENZIALI DI NUOVA PREVISIONE (CRITERIO SINTETICO)**

AREE DI COMPLETAMENTO			
MC. MAX REALIZZABILI	CAPACITA' INSEDE. RESIDENZIALE (100 mc/ab)	AREE AD ATTREZZAT. E SERVIZI (18 mq./ab)	INCREMENTO ABITANTI
8600	86	1548	+ 86
NUOVO IMPIANTO (S.U.E.)			
MC. MAX REALIZZABILI	CAPACITA' INSEDE. RESIDENZIALE (100 mc/ab)	AREE AD ATTREZZAT. E SERVIZI (18 mq./ab)	INCREMENTO ABITANTI
3000	30	540	+30

▪ **AREE PRODUTTIVE**

ESISTENTI E CONFERMATE	
SUPERF. FONDIARIA IN MQ.	AREE AD ATTREZZATURE E SERVIZI (10% di S.F.)
128.070	12.807
NUOVO IMPIANTO (P.E.C.) o PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	
SUPERF. TERRITORIALE IN MQ.	AREE AD ATTREZZATURE E SERVIZI (20% di S.T.)
132.720 + 8700=141.420	(26.544) 28.284

▪ **AREE COMMERCIALI O MISTE**

ESISTENTI E CONFERMATE	
SUPERF. LORDA DI PAVIMENTO IN MQ.	ATTREZZ. e SERVIZI (80% di Sup. lorda di pavim.)
7000	5600
NUOVO IMPIANTO (P.E.C.)	
SUPERF. MAX EDIFICAB. (50% SUP.FOND.)	ATTREZZ. e SERVIZI (100% di Sup. lorda di pavim.)
Da definirsi in sede di attuazione di P.E.C.	Da definirsi in sede di attuazione di P.E.C.

▪ VERIFICHE

PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE	AREE EDIFICATE ESISTENTI	mq. 7020
	AREE ESIST. LIBERE URBANIZZATE	mq. 2700
	AREE LIBERE DI COMPLETAM.	mq. 1548
	NUOVO IMPIANTO (P.E.C.)	Da reperire in sede di S.U.E.
AREE PRODUTTIVE	ESISTENTI e CONFERMATE	mq. 12807+1000=13807
	NUOVO IMPIANTO (P.E.C. o Permesso Convenzionato)	Da reperire in sede di S.U.E. 0 Permesso Convenzionato
AREE COMMERCIALI o MISTE	ESISTENTI e CONFERMATE	mq. 5600
	NUOVO IMPIANTO (P.E.C.)	Da reperire in sede di S.U.E.
TOTALE AREE PUBBLICHE NECESSARIE		mq. 29675 30675

PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE	AREE EDIFIC. ESIST. E CONFERMATE	390 residenti effettivi
	AREE LIBERE URBANIZZATE	150
	AREE DI COMPLETAMENTO	86
	AREE DI NUOVO IMPIANTO (S.U.E.)	30
TOTALE ABITANTI		656

f

Pertanto:

▪ ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

ESISTENTI e DI NUOVA PREVISIONE mq. 33969 **mq.34969**

mq. 34969 > di mq. 29675

6 VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

A riepilogo di quanto evidenziato nei paragrafi precedenti, si evidenzia che le modifiche contenute nella presente variante vanno ad incrementare lievemente il solo conteggio delle aree da destinare ad insediamenti produttivi e delle aree ad usi pubblici solo relativamente al sedime da destinare a viabilità a servizio dell'area produttiva inserita.

Pertanto, per una più chiara comprensione delle modifiche apportate, si procede al seguente conteggio riepilogativo degli incrementi proposti:

N	DESTINAZ. ATTUALE	DESTINAZ. PROPOSTA	INCREM.	NOTE
1	USI AGRICOLI	USI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVA PREVISIONE	mq.8700	<p><u>l'incremento produttivo previsto, NON eccede il 6% massimo consentito dall'art.17 comma 5 lett. f) L.R.56/77 e s.m.i....</u></p> <p>Totale aree produttive esistenti e di nuova previsione = mq.260.790</p> <p>mq.260.790 x6% = mq. 15647</p> <p><u>mq. 8700 < 15647</u></p>
		USI PUBBLICI (VIABILITA'e PARCHEGGIO)	mq. 1000	<p><u>essendo l'area ad usi pubblici in aumento posta esclusivamente a servizio della nuova attività produttiva NON incrementa lo standard consentito dall'art. 17 comma 5 lett. d) della L.R.56/77 e s.m.i.</u></p>

A conclusione di quanto esposto nella presente relazione, è opportuno precisare che non si è apportata alcuna modifica alla dotazione di aree per servizi sociali individuata nel vigente P.R.G. e commisurata all'entità degli insediamenti esistenti e previsti; l'area inserita nella presente variante, risulta essere infatti (come specificato nella soprastante tabella) di esclusiva pertinenza del terreno adiacenti modificato nella destinazione e di cui costituisce proprietà.

Il conteggio effettuato nel P.R.G. approvato e vigente a verifica degli standards di cui all'art.21 L.R.56/77 e s.m.i., rimane pertanto valido e non modificato.

7 ANALISI AMBIENTALE E FORMAZIONE DELLA VARIANTE

A seguito dell'attenta analisi ambientale effettuata, i contenuti della presente Variante sono finalizzati al completamento riqualificativo di un contesto urbanistico consolidato (e con percorso procedurale già condiviso con le stesse proprietà interessate) riconducibile sostanzialmente ad un'iniziativa tipica della pianificazione attuativa locale.

Sulla base degli elementi sopra descritti, considerate le finalità, le motivazioni e le indicazioni progettuali proposte, si ritiene che le modifiche al vigente strumento urbanistico introdotte dalla Variante siano in linea con i principi dello sviluppo sostenibile e della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio purchè:

A - VENGANO RISPETTATE LE PRESCRIZIONI AMBIENTALI DI CUI ALL'Art.36 delle N.D.A. (ALLEGATO 3 DELLA PRESENTE RELAZIONE)

B- SULL'AREA OGGETTO DI MODIFICA VENGANO RISPETTATI I LIMITI DI CUI ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA PREVISTI PER LE AREE PRODUTTIVE LIMITROFE (CLASSE IV)

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - STRALCIO CARTA DI SINTESI

ALLEGATO 2 - STRALCIO ZONIZZAZIONE PRG VIGENTE

ALLEGATO 3 - STRALCIO N.di A.

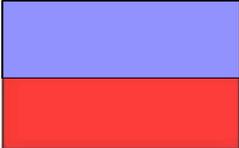
ALLEGATO 4 - STRALCIO ZONIZZAZIONE ACUSTICA

ALLEGATO 5 - STRALCIO URBANIZZAZIONI

CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

CIRC. P.R.G. 7/LAP/96 e SUCCESSIVA N.T.E./99

(sovrapposizione elementi derivanti dall'elaborato IG6 redatto su cartografia CTRN alla scala 1:10.000)

	CLASSE II
	CLASSE III A
	CLASSE III B1
	CLASSE III B2

LIMITI FASCE FLUVIALI (PAI-PFF)

(sovrapposizione elementi derivanti dall'elaborato IG6 redatto su cartografia CTRN alla scala 1:10.000)

	LIMITE TRA LA FASCIA A E LA FASCIA B
	LIMITE TRA LA FASCIA B E LA FASCIA C
	LIMITE DI PROGETTO TRA LA FASCIA B E LA FASCIA C
	LIMITE DELLA FASCIA C
	LIMITE DELLA FASCIA C ADEGUATO AD ELEMENTI FISICI

PERIMETRAZIONE DISSESTI (AREA ESTERNA ALLE FASCE FLUVIALI)

(sovrapposizione elementi derivanti dall'elaborato IG6 redatto su cartografia CTRN alla scala 1:10.000)

	FENOMENI DI ALLAGAMENTO Classificazione 7LAP796 (D.G.R. 15.7.2002 n.45-6656): EmA
	FENOMENI DI ESONDAZIONE Classificazione 7LAP796 (D.G.R. 15.7.2002 n.45-6656): EeA



PROVINCIA DI NOVARA

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI RECIETTO

COMUNE DI ARBORIO

LEGENDA:

USI PUBBLICI

AREE PER SERVIZI SOCIALI E PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO



- ▲ EDIFICI PER IL CULTO
- EDIFICI SOCIO/ASSISTENZIALI
- U UFFICI AMMINISTRATIVI
- ATTREZZATURE SANITARIE
- V VERDE PUBBLICO
- S IMPIANTI SPORTIVI
- P PARCHEGGI PUBBLICI
- ★ PESO PUBBLICO

AREE PER LA VIABILITA'

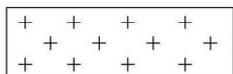


ESISTENTI



DI NUOVA PREVISIONE

AREE CIMITERIALI

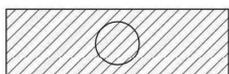


USI PRIVATI

USI RESIDENZIALI



AREE PER USI RESIDENZIALI ESISTENTI



AREE PER USI RESIDENZ. DI NUOVA PREVISIONE

C COMPLETAMENTO
N NUOVO IMPIANTO



AREE E FABBRICATI PERTINENTI AD USI COMMERCIALI O ARTIGIANALI IN TERRITORIO URBANO



AREE E FABBRICATI PERTINENTI AD USI AGRICOLI IN TERRITORIO URBANO

USI PRODUTTIVI

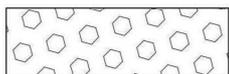


AREE PER USI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI

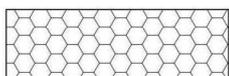


AREE PER USI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVA PREVISIONE

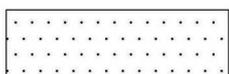
USI COMMERCIALI, TERZIARI, DIREZIONALI



AREE PER USI COMMERCIALI E TERZIARI ESISTENTI



AREE PER USI COMMERCIALI E TERZIARI DI NUOVA PREVISIONE



AREE PER USI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARI IN GENERE
produtt./artig. 90% - comm./terz. 10%

USI AGRICOLI



AREE PER USI AGRICOLI

VINCOLI E PRESCRIZIONI

AREE NON EDIFICABILI



FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI, INCROCI STRADALI E CORSI D'ACQUA



ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE



T.A.V.

PRESCRIZIONI A TUTELA DELL'AMBIENTE



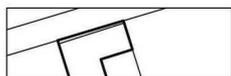
INDIVIDUAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE



EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1989 n.1089



EDIFICI SUI QUALI GLI INTERVENTI DI RECUPERO SI POSSONO EFFETTUARE NEL RISPETTO DELL'INVOLUCRO PLANIVOLUMETRICO E DELLA FORMA ARCHITETTONICA DELL'EDIFICIO ESISTENTE



EDIFICI SUI QUALI GLI INTERVENTI DI RECUPERO SI POSSONO EFFETTUARE NEL RISPETTO DELL'ALLINEAMENTO DELLE FACCIATE POSTE VERSO GLI SPAZI PUBBLICI

PRESCRIZIONI ATTUATIVE



OBBLIGO DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - P.E.C.)



VOLUME RESIDENZIALE MASSIMO EDIFICABILE SULL'AREA IN MC.



P.E.C.

P.E.C.

P

P

P

V

CAPO V – USI AGRICOLI**ART. 41-****NORME PER GLI INTERVENTI NELLE AREE PER USI AGRICOLI**

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti segue quanto dispone l'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso. Tra le aree per usi agricoli sono compresi gli orti e le coltivazioni urbane per le quali vale il vincolo della inedificabilità salvo che per eventuali capanni per il ricovero degli attrezzi.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli articoli seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi dagli imprenditori singoli o associati. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 metri cubi. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al P.R.G..

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- NUOVA COSTRUZIONE

MODALITÀ DI INTERVENTO

- PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI ELENCATI ALL'ART.10 D.P.R. 6.06.2001 n.380 – T.U. DELL'EDILIZIA O D.I.A. PER GLI ALTRI INTERVENTI AMMESSI-

PARAMETRI

- PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI AGRICOLE IL VOLUME EDIFICABILE È DETERMINATO, PER OGNI AZIENDA AGRICOLA, AL LORDO DEGLI EDIFICI ESISTENTI ED IN BASE AGLI INDICI SPECIFICI PREVISTI PER OGNI APPEZZAMENTO IN RAGIONE DELLA CLASSIFICAZIONE DEGLI USI AGRICOLI, MENTRE PER LE ATTREZZATURE AGRICOLE NON SONO PREVISTI INDICI SPECIFICI. I PARAMETRI DI EDIFICAZIONE SUL LOTTO SONO:

Sc: SUPERFICIE COPERTA = 50%

H: ALTEZZA MASSIMA FUORI TERRA = 7,50 ml. SALVO ALTEZ. MAGG. PREESISTENTI

Dc: DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (*) = 5,00 ml. O IN ADERENZA A EDIFICI PREESISTENTI O TRAMITE ACCORDO SCRITTO TRA CONFINANTI

(*) tale parametro non si applica ai fabbricati pertinenziali, tettoie o autorimesse di cui all'art.22 delle presenti N.di A.

ART. 24.

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE COMUNALI

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche, nel rispetto degli standards di cui all'Art. 21 della Legge Regionale 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da privati, Enti ed Associazioni di interesse pubblico, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato nelle planimetrie del P.R.G. tramite concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempra le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, e la cessione gratuita dell'immobile al Comune allo scadere della convenzione.

Le destinazioni specifiche previste sono:

- PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media e dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;

Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 13,50 (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di ml. 5,00;

Aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive e per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo con interventi edilizi (chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili), è prescritto un rapporto massimo di copertura (R_c) = 50%, ad un solo piano fuori terra ad una distanza minima dai confini (D_c) = mt.10,00. Sono però ammesse distanze inferiori in caso di reale necessità dettata da particolari esigenze tecniche, costruttive e logistiche;

Aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie e all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.

- PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto.

Per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o/e ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di interventi calcolati in base al rapporto di copertura massima stabilito dal piano; le aree occorrenti possono anche essere reperite in adiacenza (ma non accorpate) al lotto di competenza oppure nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal piano per le attrezzature in oggetto, ad una distanza massima di mt. 200.

La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, (tra quelle indicate all'Art. 21 primo comma punto 2 L.R. 56/77 e s.m.i.).

Tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area;

- PER GLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI, COMMERCIALI E TERZIARI

la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti direzionali, commerciali e terziari non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti.

Per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, nella misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento; le aree occorrenti potranno essere reperite sia nell'ambito di aree vincolate per standards urbanistici, sia in aree ad altro uso (con cessione al Comune) purchè in questo secondo caso l'area proposta non disti più di 200 metri dall'impianto oggetto di intervento.

La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, (fra quelle indicate all' Art. 21 primo comma punto 3 L.R. 56/77 e s.m.i.).

Nel caso di attività commerciali al dettaglio di cui all'art.4 D.L.vo 114/98, con superfici di vendita superiori a mq.400, si dovranno rispettare i disposti previsti dall'art.21 comma 2 L.R.56/77 e s.m.i.

ART. 36 -

AREE PER USI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVA PREVISIONE

Sono le aree destinate ai nuovi impianti produttivi; le destinazioni d'uso sono quelle contemplate all'articolo precedente.

TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

- NUOVA COSTRUZIONE

MODALITÀ DI INTERVENTO

- PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI ELENCATI ALL'ART.10 D.P.R. 6.06.2001 n.380 – T.U. DELL'EDILIZIA - O D.I.A. PER GLI ALTRI INTERVENTI AMMESSI
- STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

PARAMETRI

Uf: INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	= 1mq./mq.
Rc: RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	= 50%
H: ALTEZZA MASSIMA FUORI TERRA	= 12,50 ml. SALVO ALTEZ. MAGG. ADIACENTI O PARTI TECNOLOGICAM. INDISPENSABILI
Dc: DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (*)	= 6,00 ml. O IN ADERENZA A EDIFICI PREESISTENTI O TRAMITE ACCORDO SCRITTO

(*) tale parametro non si applica ai fabbricati pertinenziali, tettoie o autorimesse di cui all'art.22 delle presenti N.di A.

AI SENSI DELL'ART 21 .1 PAR. 2) DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. , DOVRA' IN TUTTI I CASI ESSERE ASSICURATO IL REPERIMENTO DI UNA QUOTA PER GLI USI PUBBLICI NELLA MISURA DEL 20% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE.

E' AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UNITÀ RESIDENZIALE PER IL PROPRIETARIO, O IL CUSTODE, O IL PERSONALE CHE PER PARTICOLARI ESIGENZE DEL CICLO PRODUTTIVO DEBBA RISIEDERE VICINO AGLI IMPIANTI; L' UNITÀ' RESIDENZIALE NON POTRA' SUPERARE IL NUMERO DI 1 PER OGNI AZIENDA, DOVRÀ' ESSERE CONTENUTA NEL 30% DELLA SUPERFICIE DI CALPESTIO DELL'INSEDIAMENTO CON UN MASSIMO DI 150 MQ. COMPLESSIVI E DA COMPUTARSI NEL 50 % DI COPERTURA MASSIMA AMMISSIBILE.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI:

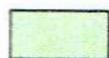
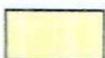
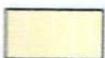
IN TUTTE LE NUOVE COSTRUZIONI, LO SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE (AD ECCEZIONE DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA) DOVRA' AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE IN ACQUE SUPERFICIALI O IN SUB-IRRIGAZIONE

PER TUTTI I NUOVI INTERVENTI DA REALIZZARE TRAMITE S.U.E., L'APPROVVIGIONAMENTO PER USI PRODUTTIVI E TECNOLOGICI DOVRA' AVVENIRE ATTRAVERSO POZZI CONSORTILI DA COSTRUIRSI CON LE MODALITÀ' PREVISTE IN SEDE DI S.U.E.- I POZZI, DOVRANNO CONFERIRE L'ACQUA IN DEPOSITI DI ACCUMULO, AL FINE DEL REIMPIEGO DELLE ACQUE METEORICHE NEL CICLO PRODUTTIVO.

A MARGINE DEI NUOVI INSEDIAMENTI CONFINANTI CON IL TERRITORIO AGRICOLO DOVRANNO ESSERE REALIZZATE FASCE FILTRO PIANTUMATE A VERDE CON SPECIE AUTOCTONE

LA SUPERFICIE PERMEABILE NON DOVRA' ESSERE INFERIORE AL 25% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

IN CARENZA DI NORMATIVA SI FA RIFERIMENTO AL CODICE CIVILE.

**FASE IV – INSERIMENTO DELLE FASCE "CUSCINETTO"
E DELLE FASCE DI PERTINENZA DELLE INFRASTRUTTURE
DEI TRASPORTI****CLASSE I – Aree particolarmente protette****CLASSE II – Aree prevalentemente residenziali****CLASSE III – Aree di tipo misto****CLASSE IV – Aree di intensa attività umana****CLASSE V – Aree prevalentemente industriali****CLASSE VI – Aree esclusivamente industriali****DELIMITAZIONE CONFINI COMUNALI****INDIVIDUAZIONE AREE PER MANIFESTAZIONI A
CARATTERE TEMPORANEO****TRATTO FERROVIARIO DELL'ALTA CAPACITA' TO-MI****FASCIA DI PERTINENZA DEL TRATTO FERROVIARIO
DELL'ALTA CAPACITA' TO-MI DI 250 MT**

