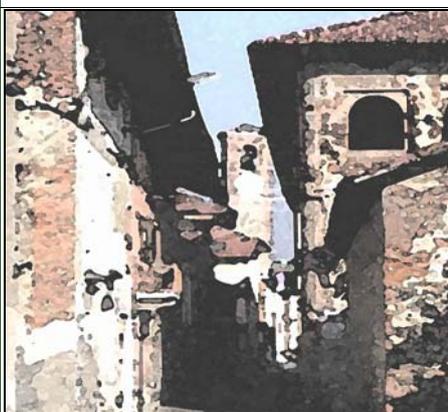




REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
COMUNE DI MATHI



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante parziale n.5

ai sensi dell'art.17 - 7° comma della Legge Urbanistica Regionale

progetto definitivo

elaborato n.

1

relazione

ESTENSORE:

arch. Giovanni Piero Perucca
via Monviso 5 - 10070 GROSSO (To)
tel. 011.9269475 / fax 011.5505251
e-mail studio.perucca@fastwebnet.it

STUDI GEOLOGICI:

dott. geol. Renata De Vecchi Pellati

data: Dicembre 2010

1. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Comune di Mathi è dotato di Piano Regolatore Generale, formato nel rispetto della L.R. 56/77 e s.m.i.

I principali atti amministrativi con i quali il Piano vigente è stato adottato ed approvato sono i seguenti:

- o deliberazioni **C.C. n. 90 del 15/07/1988** di adozione del Progetto definitivo
- o deliberazioni **C.C. n. 15 del 22/04/1993** e **C.C. n.41 del 22/11/1993** di recepimento delle osservazioni regionali;
- o deliberazione **Giunta Regionale n. 55-41752 del 19/12/1994** di approvazione definitiva del Piano Regolatore.
- o pubblicazione della deliberazione di approvazione sul **B.U.R. n.4 del 25/01/1995**.

1.2 VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha adottato le seguenti varianti, correzioni ed adeguamenti:

1.2.1 VARIANTE ai sensi dell'art.17 - 7° comma della L.R. 56/77:

variante parziale n.1:

- o approvazione con deliberazione **C.C. n.25 del 19/06/2000**;

Con la variante parziale n.1 sono stati apportati i seguenti adeguamenti:

- incremento delle superfici destinate ad attività produttive pari a mq. 12.345, a fronte della superficie limite di mq. 18.816 (6% di mq. 313.600);
- decremento delle superfici destinate a servizi pubblici pari a mq. 935 a fronte del limite consentito di mq. 2.756 (5.512 ab. X 0,5 mq./ab.).

variante parziale n.2:

- o approvazione con deliberazione **C.C. n.20 del 27/04/2004**;

Con la variante parziale n.2 sono stati apportati i seguenti adeguamenti:

- introduzione di alcuni adeguamenti cartografici e normativi per il recepimento delle potenzialità di espansione della Cartiera "Ahlstrom Turin S.p.A." e per la conseguente razionalizzazione della viabilità e degli spazi di servizio pubblico di contorno allo stabilimento.
- La rettifica alla perimetrazione della zona destinata a Nuovi Insediamenti produttivi su aree libere "Ap3.1" e la individuazione di aree destinate ad interventi di completamento.
- Alcuni adeguamenti normativi agli artt.15-16-27 delle NTA

variante parziale n.3:

- o approvazione con deliberazione **C.C. n.39 del 28/09/2005**;

Con la variante parziale n.3 sono stati apportati adeguamenti agli artt.11 e 12 delle NTA.

variante parziale n.4:

- o approvazione con deliberazione **C.C. n.33 del 22/07/2006**;

La variante parziale n.4 ha riguardato:

1. l'adeguamento alla normativa in materia di commercio (non alla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006);
2. l'adeguamento del testo delle NTA, con alcune integrazioni e rettifiche al testo riguardanti il recepimento della variante di cui al punto 1., l'introduzione di alcune definizioni e la rettifica di altre, la ridefinizione della complessiva articolazione del testo al fine di compiere un primo passo verso l'aggiornamento di tutto l'articolato tendente a conseguire una più elevata funzionalità per la attuazione e gestione del Piano.
3. alcune revisioni cartografiche riguardanti:
 - la rettifica alla perimetrazione delle zone An2* e An3;
 - la riduzione cartografica della fascia di rispetto del Canale di S.Maurizio;
 - l'incremento della estensione della zona destinata a Parcheggio pubblico di fronte alla Chiesa parrocchiale;
 - la modifica della destinazione d'uso delle aree destinate a servizi pubblici denominate "P10" e "SA2" site in via S.Giorgio.
 - la modifica della destinazione d'uso dell'area destinata a servizi pubblici denominata S1" sita in via Stura e individuazione di 3 nuove aree per servizi in via della Fornace, in via Banna e in Località Grangia Rocchietti.

1.2.2 ADEGUAMENTI ai sensi dell'art.17 - 8° comma della L.R. 56/77:

1° adeguamento:

- deliberazione **C.C. n.21 del 4/6/2001;**

2° adeguamento:

- deliberazione **C.C. n.53 del 18/12/2001;**

3° adeguamento:

- deliberazione **C.C. n.53 del 27/11/2002;**

4° adeguamento:

- deliberazione **C.C. n.60 del 14/12/2004;**

2. LE VARIANTI PROPOSTE

Le varianti riguardano:

1. L'aggiornamento del PRGC alla normativa sul commercio di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831;
2. L'adeguamento delle NTA del PRGC ai parametri edilizi ed urbanistici del Regolamento Edilizio Tipo regionale recepiti dal Regolamento Edilizio Comunale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.4 del 31/01/2005;
3. Zone destinate a servizi pubblici "P10", "Sa2" e "Sa3" site in via S.Giorgio – varianti al perimetro e alla destinazione d'uso – rettifica al tracciato stradale di via S.Giorgio.
4. Zone an2* (tra le vie Borgonuovo e Reposo, su via S.Lucia e su via Selva) e zona Ac di via Repubblica - stralcio di porzioni di aree – prolungamento della via Cafasse sino al collegamento con via Reposo.
5. Riduzione della zona "S2" destinata a Servizi pubblici in loc. Grangia Rocchietti – ed incremento della estensione della zona "S1" destinata a Servizi pubblici in via Banna.
6. Insediamento artigianale sito in via repubblica, zona "Ap2.1 – modifica della destinazione d'uso.
7. Struttura ex produttiva in ambito n.21 di Centro Storico – introduzione ammissibilita' di operare interventi di sostituzione edilizia.
8. Rettifica alla destinazione urbanistica di un edificio in localita' Boschetto;
9. Zona An3 – riduzione dell'indice di densita' territoriale;
10. Revisione del testo delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per le modifiche sopramenzionate l'Amministrazione Comunale ritiene di procedere con l'adozione di una variante che rientra nella procedura di approvazione semplificata stabilita dalla L.R. n.41/1997 che ha apportato modifiche all'art.17 della Legge Urbanistica Regionale.

In particolare le varianti rientrano nella definizione dettata dall'art.17 – 7° comma della Legge Regionale 5/12/1977 n.56, come specificato nel dettaglio nel successivo paragrafo 3.

La variante viene disegnata sulla nuova base cartografica catastale digitalizzata sulla quale sono stati riportati i limiti della perimetrazione adottata del centro abitato ai sensi del vigente codice della strada.

In particolare sono state approntate le 2 seguenti tavole che sostituiscono quelle del vigente PRGC:

- o Le cartografie Tav. 7/vp5 – Sviluppo capoluogo - zonizzazione e servizi – scala 1/2000;
- o Tav.5/vp5 – destinazioni d'uso del territorio – scala 1/5000;

Ogni eventuale discordanza rispetto alla cartografia del PRGC vigente che non riguardi le varianti descritte nella presente relazione è da considerarsi un mero errore derivante dalla trasposizione del PRGC vigente sulla nuova base e, come tale, non incidente sulle prescrizioni urbanistiche e regolamentari.

1. ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C ALLA NORMATIVA SUL COMMERCIO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 24 MARZO 2006, N. 59-10831

Con la variante parziale n.4 era stato adeguato il PRGC alla normativa Regionale sul Commercio, così come previsto dall'art.6 della Legge Regionale 12 novembre 1999 n.28, e s.m.i. (Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56) e dalla **deliberazione C.R. del 29 ottobre 1999 n.563-13414** e successive modificazioni approvate con la **DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003**.

Successivamente all'entrata in vigore della **DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006** si è reso necessario apportare gli adeguamenti previsti dalla nuova normativa e, a tal fine, previa consultazione delle Associazioni di tutela dei consumatori e delle organizzazioni imprenditoriali del commercio, sono stati adottati i criteri comunali di individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali predisposti ai sensi dell'art.8, comma 3, del D.lgs. 114/98 e dell'art.4, comma 1 della L.R. 28/1999 costituiti da :

- Relazione;
- Allegato normativo;
- Tav.-1/C - "Individuazione delle strutture di vendita presenti sul territorio comunale";
- Tav. 2/C – "Individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali".

I contenuti dei medesimi criteri sono stati recepiti dalla presente variante parziale n.5 sia per quanto riguarda gli aspetti normativi che per quanto riguarda la individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali riportati sulla tavola 11/vp5.

2. ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C AI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Il Regolamento Edilizio Comunale, conforme al Regolamento Edilizio Tipo Regionale, approvato con deliberazione consiliare n.4 del 31/01/2005, introduce parametri edilizi ed urbanistici sensibilmente discordanti da quelli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente.

L'art.27 bis del Regolamento prevede, quale disposizione transitoria, che ove non esista coincidenza tra le NTA del PRGC ed il Regolamento medesimo sono da applicarsi le norme contenute nel PRGC fino ad avvenuta variante di adeguamento delle stesse.

In attesa di adottare il progetto preliminare della variante strutturale al vigente strumento urbanistico in corso di elaborazione si rileva la necessità di allineare i parametri del PRGC a quelli del Regolamento.

Dal confronto fra i parametri del PRGC vigente e quelli del Regolamento Edilizio Comunale, riportato nella successiva tabella A, si rileva che la definizione di Superficie Utile Lorda del RE si discosta sostanzialmente da quella del vigente PRGC per la esclusione dei vani scala e ascensore.

Da una indagine effettuata su alcuni progetti di nuove costruzioni residenziali approvati negli ultimi 10 anni si è rilevato che, percentualmente, la differenza volumetrica dei due parametri è pari all'8% circa.

Volumi rilevati con parametro vigente: mc. 5993+2857 = mc. 8.850

Volume con nuovo parametro: 5.500+2631 = mc. 8.131

Scostamento: mc. 719 pari all'8,12 %

In relazione a quanto sopra si potrebbe obiettare che l'allineamento del parametro alla definizione del Regolamento Edilizio comporta l'incremento della Sul e, quindi, dei volumi con conseguente incremento della capacità insediativa che potrebbe essere operato soltanto con variante strutturale e non con variante parziale.

Si dimostra, di seguito, che tale adeguamento non incrementa la Capacità Insediativa del PRGC vigente per i motivi di seguito esposti.

Il PRGC vigente ha determinato gli abitanti insediabili secondo il criterio sintetico dettato dall'art.20 della LUR che testualmente prevede:

Art. 20

(Capacità insediativa residenziale)

[1] La capacità insediativa residenziale ai fini del dimensionamento del Piano e della determinazione degli standards urbanistici di cui agli articoli 21 e 22, e' data dal rapporto fra volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale prevista dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo di cui ai successivi commi.

[2] Per quanto riguarda la stima della capacità insediativa, si procede secondo il criterio sintetico o il criterio analitico.

Il criterio dovrà essere prescelto nel progetto preliminare ed adeguatamente motivato. Potranno essere prescelti anche entrambi i criteri purché in aree di intervento differenziato.

[3] Secondo il criterio sintetico l'indice volumetrico abitativo medio e' pari a 120 mc. Per ogni abitante nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2.000 abitanti e a 90 mc. per ogni abitante in

tutti gli altri Comuni. Per la destinazione d'uso esclusivamente residenziale tali valori sono pari rispettivamente a 100 mc. e 75 mc.

[4] Il criterio analitico e' sorretto da una relazione tecnica contenente dettagliate analisi. Per la sua applicazione si procede alla somma delle capacità insediative rispettivamente riferite:

a) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) senza mutamento della destinazione d'uso, del 3° comma dell'art. 13;

b) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere c), con mutamento di destinazione d'uso, d) ed e) del 3° comma dell'art. 13;

c) alla previsione di nuove edificazioni di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'art. 13.

[5] La capacità insediativa di cui alla lettera a) del precedente comma e' uguale al numero di abitanti residenti rilevati piu' il numero di vani in abitazioni non occupate; la capacità insediativa di cui alle lettere b) e c) del precedente comma e' pari al rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito.

L'indice volumetrico assunto con criterio sintetico dal PRGC vigente è pari a 100 mc/vano.

L'indice di affollamento considerato è stato di 1 ab/vano.

Dall'indagine effettuata su un campione di edifici realizzati in vigenza dell'attuale PRGC è emerso che gli abitanti effettivamente insediati sono in rapporto di circa 1 ogni 120 mc. di volume.

Dalla sottostante tabella 1 emerge infatti che nelle n.52 unità immobiliari considerate, aventi un volume complessivo di mc. 16.068, sono residenti n.119 persone da cui deriva un indice medio di 135 mc./ab. Sopprimendo lo scostamento anomalo del fabbricato di via Piave 43 (indice 357 mc/ab) l'indice medio si attesta comunque a circa 120 mc/ab.

tabella 1
VERIFICA DELL'INDICE VOLUMETRICO ABITATIVO SU UN
CAMPIONE DI EDIFICI ESISTENTI

indirizzo	volume secondo parametri PRGC vigente mc	numero unità immobiliari n	numero abitanti residenti n.	indice volumetrico abitativo mc/ab.
VIA POMETTI 70-74	5234	26	49	106,82
VIA POMETTI 78	1920	5	16	120,00
VIA POMETTI 76	1476	6	16	92,25
VIA POMETTI 70	1.542	4	12	128,50
VIA S.GIOVANNI 15	762	2	5	152,40
VIA S. GIOVANNI 6	758	1	4	189,5
VIA PIAVE 27	850	2	4	212,5
VIA PIAVE 43	2857	4	8	357,13
VIA CAP. GATTI 3	669	2	5	133,8
totale complessivo	16.068	52	119	135,03

La fondatezza di tale verifica è ulteriormente supportata dalla considerazione che l'indagine sopraccitata considera la gran parte di edifici con tipologia condominiale (45

unità immobiliari su 52 pari all'86%) che, in considerazione della tipologia intensiva, risulta avere il più basso rapporto volume/abitanti.

Si può pertanto affermare con certezza che l'incremento determinato dall'allineamento del parametro della Sul (8%) è ben inferiore alla differenza percentuale fra l'indice volumetrico vigente e quello reale (circa 20%) e quindi non comporta incremento della capacità insediativa prevista dal vigente strumento urbanistico.

In tal modo, pur non modificando in questa fase l'indice volumetrico di PRGC (poiché comporterebbe una rettifica in ribasso delle quantità di dismissioni per servizi negli SUE), è possibile allineare i parametri della "Superficie Utile Lorda - Sul" e del "Volume della costruzione - V" a quelli del Regolamento Edilizio rientrando nella fattispecie della variante parziale.

Per quanto riguarda gli altri parametri non vi sono particolari considerazioni da esporre in quanto, sostanzialmente, le nuove definizioni sono abbastanza simili a quelle attualmente in vigore.

Si puntualizza che le definizioni afferenti le distanze vengono inoltre adeguate:

- Alla Legge Regionale 28/05/2007 n.13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" pubblicata sul BUR n. 22 del 31/05/2007 che prevede, all'art.8, alcune deroghe al calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie finalizzate ad incentivare modalità costruttive che favoriscano il miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico negli edifici.
- alle modifiche introdotte dalla DCR 267-31038 "Modifica alla deliberazione del Consiglio regionale n. 548-9691 del 29 luglio 1999 di approvazione del Regolamento edilizio tipo."

Nell'art.7 delle NTA si introducono n.13 parametri che, in parte, vanno a sostituire quelli vigenti, come viene evidenziato dal confronto fra il testo vigente e quello proposto che viene riportato nel seguito della presente relazione.

Rimangono invariate le definizioni di cui ai punti 7.1 e 7.2 che già attualmente riportavano, a fianco delle vecchie definizioni, quelle del regolamento edilizio.

Tabella A – confronto parametri edilizi ed urbanistici	
P.R.G.C. VIGENTE	VARIANTE (in grassetto le modifiche rispetto al testo del RE comunale adottato)
definizione non presente	<p>(Art 18) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)</p> <p>1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.</p> <p>2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ai "bow window" ed alle verande; b) ai piani di calpestio dei soppalchi; <p>sono escluse le superfici relative:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori; d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi; e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali; f) ai locali cantina. g) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili. h) ai cavedi. <p>Al fine dell'esclusione dal computo della Sul di cui alle precedenti lettere e) f) g) i locali devono avere le seguenti caratteristiche:</p> <p>1) soffitte e locali di sottotetto, o le parti di essi delimitati da muratura:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. altezza utile media ponderata inferiore a m.2,00; b. pendenza delle falde non superiore al 50%, (fatte salve eventuali particolari geometrie di copertura che dovranno comunque essere valutate caso per caso). c. superficie finestrata inferiore a 1/20 rispetto alla superficie di pavimento. <p>2) spazi adibiti al ricovero ed alla manovra degli autoveicoli di cui alla precedente lett.e) e locali cantina di cui alla precedente lett.g):</p>

	<p>a. locali totalmente interrati o seminterrati aventi l'estradosso del solaio di copertura non emergente oltre cm. 1,20 da piano di campagna sistemato;</p> <p>b. Qualora i locali succitati risultino parzialmente o totalmente fuori terra, l'esclusione dal computo della Sul avviene esclusivamente per la destinazione ad autorimessa nei seguenti limiti e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Sul complessiva dei locali non superiore al 50% della Sul a cui sono asservite;➤ altezza fra piano pavimento ed intradosso del solaio non superiore a m.2,40;➤ rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20 della superficie del locale, escludendo dal calcolo i portoni di accesso. <p>Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistici gli spazi nel sottotetto devono essere scomutati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomutati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98 e s.m.i.</p> <p>E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.</p>
--	---

6 Volume complessivo V_c (mc)

Il volume coincide con la cubatura del solido emergente che si calcola moltiplicando l'altezza esterna dell'edificio per la superficie calcolata sul filo esterno delle murature perimetrali (superficie lorda).

I volumi interrati o seminterrati non vengono computati nel volume nei seguenti casi:

- realizzazione di un piano interrato o seminterrato ad uso esclusivo di autorimessa privata, cantina e servizi, sottostante a edificio abitativo, quando l'altezza tra l'estradosso del 1° solaio abitabile e il piano di campagna circostante sia minore o uguale a mt 1,20;
- realizzazione di un piano interrato ad uso esclusivo di autorimessa privata, non sottostante a edificio, quando l'altezza dell'estradosso del solaio sistemato non sia maggiore di mt 0,50 rispetto al piano di campagna circostante.

Qualora siano superate dette altezze e/o qualora gli interrati o seminterrati assumano destinazioni afferenti alle attività artigianali, commerciali, produttive, i volumi interrati e seminterrati verranno integralmente computati in cubatura.

Sono esclusi dal computo del volume complessivo i porticati, le logge aperte, i balconi, i piani a "pilotis", le sovrastrutture tecniche (camini, vani di scale aperte, ecc.).

Nel computo del volume complessivo devono essere calcolate anche le quote di volume relative ai sottotetti aventi caratteristiche d'abitabilità.

Sono considerate caratteristiche di abitabilità la presenza (negli edifici esistenti) o la previsione (negli edifici o nelle parti di edifici da realizzare) di:

1. altezze nette interne (h) così definite:

- per gli spazi abitativi:

h media interna uguale o superiore a mt. 2,40

h della parete minima uguale o superiore a mt 1,60

- per gli spazi accessori:

- h media interna uguale o superiore a mt 2,20

- h della parete minima uguale o superiore a mt 1,40

2. scale a rampe fisse di collegamento con il sottotetto, interne ai singoli appartamenti dell'ultimo piano degli edifici condominiali, plurifamiliari e unifamiliari;

3. elementi atti ad illuminare e sporgenti dalla linea di falda (abbaini) e in generale finestre su piani verticali e/o inclinati tali che il rapporto tra la superficie finestrata e la superficie di pavimento sia uguale o maggiore a 1/8;

4. servizi igienici nel sottotetto di edifici condominiali o plurifamiliari, ancorché in assenza di collegamento verticale del tipo previsto al punto 2;

5. servizi igienici nel sottotetto in presenza di scala di accesso a rampe fisse per abitazione di tipo unifamiliare;

6. coperture con profili costituiti da spezzate ciascuna con diversa inclinazione, salvo che per dichiarati e motivati argomenti architettonici che ne risultino oggettivamente giustificativi.

In particolare sono considerati abitabili:

i sottotetti esistenti ove risulti la presenza congiunta delle seguenti caratteristiche di abitabilità: 1) e 2) e una o più tra quelle descritte ai sopraindicati punti 3) 4) 5);

i sottotetti da realizzare ove risulti la presenza e/ola previsione congiunta delle seguenti caratteristiche di abitabilità: 1) e due o più tra quelle descritte ai sopraindicati punti 2) 3) 4) 5) 6):

(Art 20) Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al **punto 7.5 comma 6.**

<p>definizione non presente</p>	<p>(Art 13) Altezza dei fronti della costruzione (Hf)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura. 2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso e la linea di spiccatto come definita al comma 5; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m. 3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici. 4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale. 5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. 6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. punto 7.3), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte. 7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli
--	---

	ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
<p>5 Altezza esterna Ae (m)</p> <p>L'altezza esterna del fabbricato è quella misurata tra il piano di campagna sistemato e l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile o l'estradosso del filo di gronda se a quota più elevata.</p> <p>Se il solaio sopra specificato avesse andamento inclinato, l'altezza esterna coinciderà con la quota media di estradosso calcolata tra il colmo e l'imposta del solaio medesimo.</p> <p>E' ammessa la deroga ai limiti riportati nelle presenti NTA per i seguenti interventi su edifici esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ampliamento rientrante nei limiti di cui all'art.12, p.to d3) delle presenti NTA, a condizione che l'intervento non comporti la sopraelevazione del tetto oltre ai limiti dettati dall'art.12 p.to d4) delle presenti NTA ; • lievi sopraelevazioni del tetto nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art.12 p.to d4) delle presenti NTA; • che prevedono la dotazione di nuovi collegamenti verticali. 	<p>(Art 14). Altezza della costruzione (H)</p> <p>L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 7.5.</p>
<p>3 Superficie coperta Sc (mq)</p> <p>E' la superficie contenuta nella proiezione massima del perimetro esterno delle costruzioni.</p> <p>Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli aggetti dei tetti (cornicioni), i balconi aperti a sbalzo, le pensiline con aggetto inferiore a mt 1,40.</p> <p>Sono esclusi dal computo della superficie coperta i locali interrati esterni al fabbricato principale non destinati a servizio dell'abitazione che non fuoriescano oltre m 0,50 dal piano di campagna circostante; il solaio di copertura dovrà essere praticabile e ricoperto di uno strato di terreno vegetale di spessore idoneo alla sistemazione di giardino, prato o simile.</p>	<p>(Art.17) Superficie coperta della costruzione (Sc)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m²), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. 2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi a sbalzo aperti o verandati, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione.
<p>11 Indice di copertura (mq/mq)</p> <p>E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.</p>	<p>(Art 23) Rapporto di copertura (Rc)</p> <p>Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.</p>

<p>4 Superficie utile Su (mq)</p> <p>E' la superficie ai vari livelli di calpestio, misurata al netto delle murature, tramezzature, strutture e collegamenti verticali (scale, ascensori, ecc.), comprese le superfici relative a soppalchi ed a sottotetti, qualora utilizzabili per residenza e/o per altre attività, escluse le superfici relative a logge, balconi, porticati, sovrastrutture tecniche, cantine ed autorimesse.</p>	<p><u>(Art.19) - Superficie utile netta della costruzione (Sun)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18 tutte le superfici non destinate al calpestio. 2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.
<p>2 Superficie fondiaria Sf (mq)</p> <p>E' la porzione di superficie territoriale ammessa ad intervento edificatorio, sia diretto sia attraverso predisposizione di S.U.E., al netto delle superfici destinate alla viabilità ed ai servizi pubblici del P.R.G.C..</p> <p>ovvero (come da testo R.E. tipo)</p> <p>E' l'area del terreno asservita o asservibile alle costruzioni realizzate o da realizzare, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali e esecutivi alle urbanizzazioni primarie (strade, percorsi pedonali e/o ciclabili, parcheggi, ecc.), secondarie e indotte esistenti e/o previste.</p>	<p><u>(Art.21) - Superficie fondiaria (Sf)</u></p> <p>E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.</p>
<p>1 - Superficie territoriale - St (mq)</p> <p>E' la superficie di un'area di intervento, individuata dal P.R.G.C. e destinata ad insediamenti omogenei, comprensiva degli spazi privati (superficie fondiaria) e pubblici (superfici per urbanizzazione primaria, secondaria, strade, ecc.).</p> <p>ovvero (come da testo R.E. tipo)</p> <p>E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati, comprendente le superfici fondiaria (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali e esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.</p>	<p><u>(Art.22) - Superficie territoriale (St)</u></p> <p>E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiaria (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.</p>

<p>definizione non presente</p>	<p><u>(Art.27) Indice di densità edilizia territoriale (It)</u></p> <p>L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.</p>
<p><u>10 Indice di densità fondiaria (mc/mq)</u></p> <p>E' dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.</p>	<p><u>(Art.26) - Indice di densità edilizia fondiaria (If)</u></p> <p>L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.</p>
<p>definizione non presente</p>	<p><u>(Art.25) - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</u></p> <p>L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Su/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.</p>
<p>definizione non presente</p>	<p><u>Art.24 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</u></p> <p>L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Su/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.</p>
<p><u>9 Distanze d (m)</u></p> <p>La distanza di un edificio da altri edifici (anche all'interno di una stessa unità immobiliare), da confini di proprietà, da sedimi viari, è valutata dal filo di fabbricazione dell'edificio fuori terra, esclusi i cornicioni, i balconi aperti, le pensiline, e in generale tutti gli elementi aperti con oggetto inferiore a mt 1,40.</p> <p>Nelle aree a destinazione residenziale individuate dal P.R.G.C., la distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • superiore od uguale alla metà dell'altezza con un minimo di mt 5,00, e quindi nel limite minimo di confrontanza di mt 10,00 tra gli edifici; • è fatto salvo atto di vincolo sottoscritto, registrato e trascritto tra i confinanti che consenta 	<p><u>(Art.1). Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. 2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi a sbalzo aperti o verandati, aggettanti per non più di 1,50 m. e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed

<p>di modificare la sopra prescritta distanza minima dai confini, sempre e comunque nel limite minimo inderogabile di confrontanza sopraindicato.</p> <p>L'edificazione in aderenza potrà avvenire unicamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel Centro storico; • nelle altre zone, ove esista accordo sottoscritto, registrato e trascritto tra i proprietari confinanti; • nelle altre zone, ove preesista un edificio con parete non finestrata sul confine di proprietà, previo accordo sottoscritto e registrato tra i proprietari confinanti, e a condizione che l'altezza dell'edificio da realizzare sia uguale o minore a quella dell'edificio preesistente; • in presenza di case a schiera progettate unitariamente all'interno di un S.U.E.. 	<p>ascensori.</p> <p>3. La distanza tra:</p> <p>a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;</p> <p>b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;</p> <p>c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.</p> <p>4. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.</p>
<p><u>7 Numero dei piani n.p.</u></p> <p>E' riferito al numero di tutti i piani abitabili fuori terra, compresi i sottotetti con caratteristiche di abitabilità. Sono esclusi i piani seminterrati ed interrati il cui solaio di copertura sia posto ad una quota inferiore di mt +1,20 rispetto al piano di campagna circostante.</p> <p>E' ammessa la deroga ai limiti riportati nelle presenti NTA per il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/97, nonché nei casi riportati al precedente p.to 5.</p> <p>8 Piani fuori terra p.f.t.</p> <p>Sono considerati tali tutti i piani il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.</p>	<p><u>(Art.15) - Numero dei piani della costruzione (Np)</u></p> <p>1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.</p> <p>2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite dal precedente punto 7.3 nonché gli eventuali soppalchi.</p>

**3. ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI “P10”, “Sa2” e “Sa3”
SITE IN VIA S.GIORGIO – VARIANTI AL PERIMETRO E ALLA
DESTINAZIONE D’USO – RETTIFICA AL TRACCIATO
STRADALE DI VIA S.GIORGIO.**

MOTIVAZIONE:

Con la variante parziale n.4 erano state apportate le seguenti modifiche:

La zona destinata a parcheggi pubblici “P10” sita in via S.Giorgio, avente superficie pari a mq. 3.550 veniva destinata a verde pubblico, gioco e sport e rinominata “Sa3”;

La zona destinata a verde pubblico, gioco e sport sita in via S.Giorgio, avente superficie pari a mq. 5.528 veniva, in parte (mq. 3.700), ridestinata a parcheggio pubblico e rinominata “P10”, mentre la rimanente parte rimane con la attuale destinazione e denominazione;

Sull’area attualmente denominata “P10”, avente superficie di mq.3.700, è prevista la costruzione di un campo di calcio a 8 mentre, la adiacente zona “Sa2” (mq. 1.828) potrebbe essere più correttamente destinata a Parcheggio pubblico, proprio al servizio dell’impianto sportivo di che trattasi.

Inoltre vi è l’esigenza di ampliare il perimetro delle zone succitate in quanto:

- le dimensioni dell’area su cui deve essere realizzato il campo di calcio a 8 ha dimensioni lievemente insufficienti per ospitare l’impianto;
- La zona destinata alla realizzazione del parcheggio può essere ampliata a scapito di una porzione di terreno in zona Area Saturata Capoluogo che si prevede possa essere acquisita dal Comune in sede di attuazione dell’adiacente PEC sulla zona “An2”

VARIANTE:

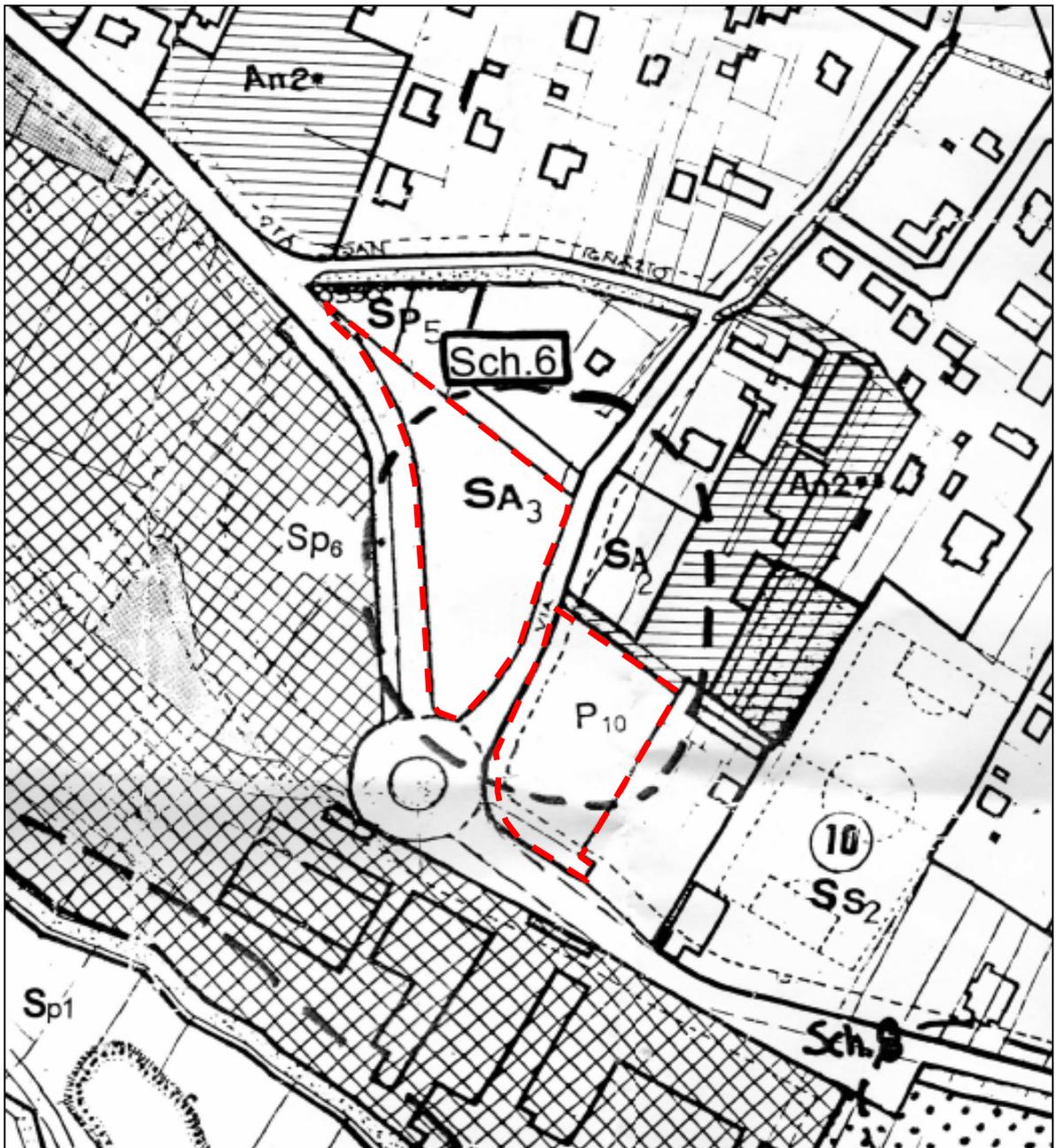
La zona già destinata a Parcheggio Pubblico “P10” viene ridestinata a Servizi Pubblici per lo sport, rinominata “Sa2”, e ampliata da mq.3.700 a mq.4.176;

La zona già destinata a Servizi Pubblici per lo sport “Sa2” viene ridestinata a Parcheggi Pubblici e rinominata “P10”. La medesima viene altresì ampliata da mq. 1.828 a mq. 1.872.

Conseguentemente viene lievemente rettificato il tracciato stradale di via S.Giorgio.

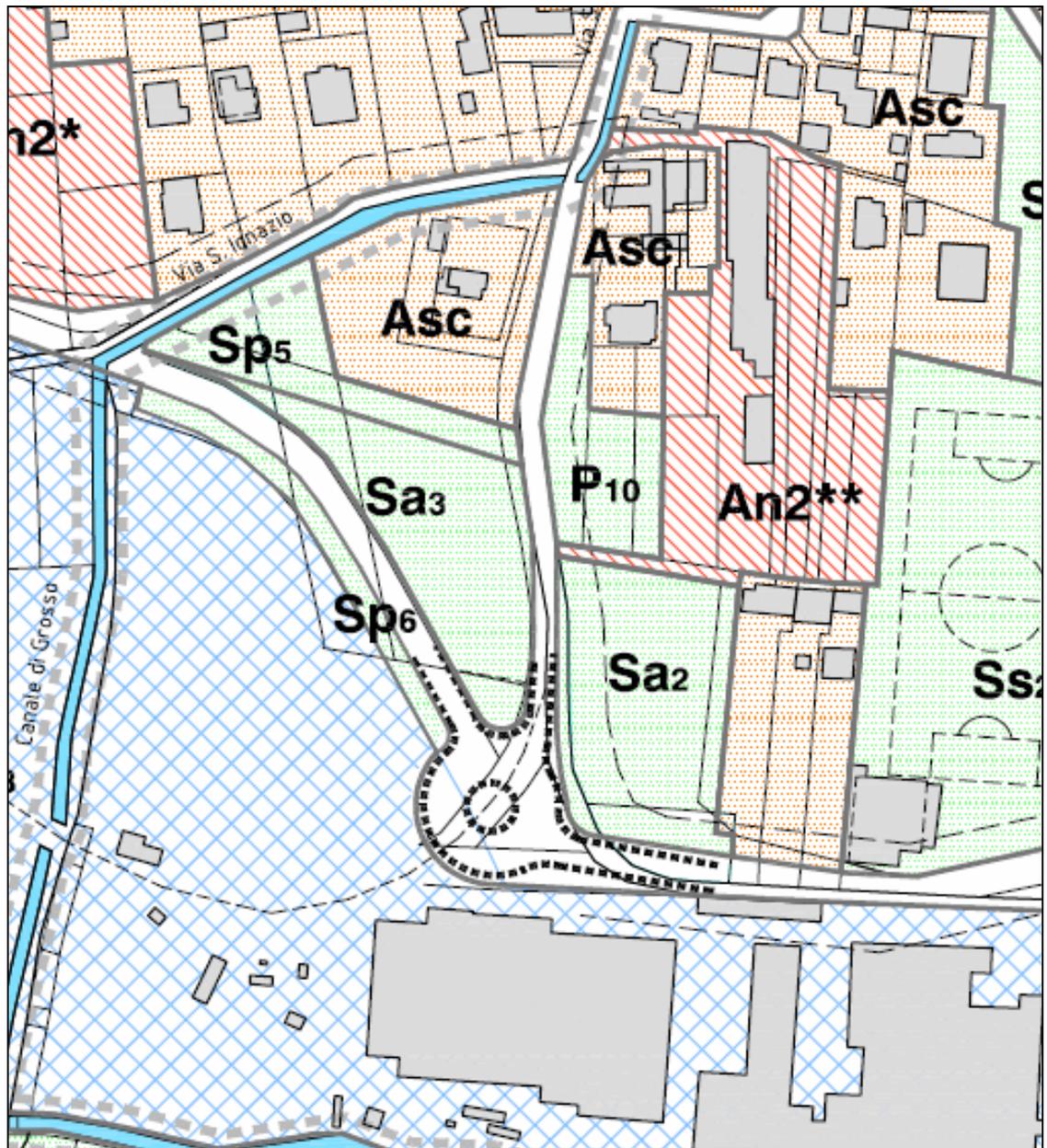
Complessivamente le aree destinate a Servizi pubblici vengono ampliate di mq. 620.

ESTRATTO PRGC VIGENTE (variante parziale n.4) – tav.7/V – scala 1/2000



LEGENDA:  aree destinate a Servizi pubblici oggetto di variante

ESTRATTO TAV.7/V AGGIORNATA CON LE VARIANTI PREVISTE – scala 1/2000



4. ZONE AN2* (TRA LE VIE BORGONUOVO E REPOSA, SU VIA S.LUCIA E SU VIA SELVA) E ZONA Ac DI VIA REPUBBLICA - STRALCIO DI PORZIONI DI AREE – PROLUNGAMENTO DELLA VIA CAFASSE SINO AL COLLEGAMENTO CON VIA REPOSA

Sono pervenute richieste alla Amministrazione C.le di eliminare la edificabilità delle aree sottostanti in quanto costituenti pertinenza di edifici ubicati in adiacenza:

1. area di superficie pari a mq. 972 ubicata in zona An2* (via Borgonuovo – via Reposa) del PRGC vigente;
2. area di superficie pari a mq. 495 ubicata in zona An2* (via Cafasse) del PRGC vigente;
3. area di superficie pari a mq. 2.056 ubicata in via Reposa, zona An2* di via S.Lucia, del PRGC vigente;
4. area di superficie pari a mq.150 ubicata in zona An2* (via Selva) del PRGC vigente;
5. area di superficie pari a mq. 1.016 ubicata in via Repubblica, zona Ac14 del PRGC vigente;

Si ritiene accoglibile la richiesta delle proprietà di mantenere l'inedificabilità delle aree succitate e quindi ammissibile la conseguente trasformazione urbanistica da zone di completamento – espansione a zone saturate.

Per quanto riguarda la zona An2* di v.Borgonuovo il comparto interessato viene diviso in due sub-zone che mantengono la destinazione attuale.

Per quanto riguarda le zone An2* di v. S.Lucia e di via Selva le medesime si riducono di superficie.

L'area "Ac" di via Repubblica viene invece totalmente soppressa.

Inoltre, il PRGC vigente, prevede che la via Cafasse si innesti nella zona "An2*" e che, quindi, il previsto PEC realizzi un collegamento della medesima via con la via Reposa.

Poiché però tale collegamento risulterebbe piuttosto tortuoso è opportuno prevedere un suo prolungamento rettilineo fino alla intersezione con la via Reposa.

Tale previsione risulta urbanisticamente più corretta e certamente più razionale rispetto alle attuali previsioni.

Conseguentemente alla succitata modifica una piccola porzione di zona "An2*" pari a mq.36 che aveva lo scopo di collegare la zona medesima alla via Cafasse, viene trasformata in zona "Asc".

In sintesi:

- La superficie della zona An2* di via Borgonuovo – via Reposa si riduce di mq. 1.503 (mq.972+495+36) a scapito della zona "Area Saturata capoluogo - Asc". In conseguenza dei diversi indici previsti per le zone An2* (0,75 mc/mq.) e Asc (0,70 mc/mq.) la volumetria teorica si riduce di mc.75.
- La superficie della zona An2* di via S.Lucia si riduce di mq. 2.056 a scapito della zona " Area Saturata Esterna - Ase". In conseguenza dei diversi indici previsti per le zone An2* (0,75 mc/mq.) e Ase (0,50 mc/mq.) la volumetria teorica si riduce nel seguente modo: $0,25 \text{ mc/mq} \times 2.056 \text{ mq.} = \text{mc. } 514$
- La zona Ac14 di superficie pari a mq.1.016 viene soppressa a scapito della zona "Area Saturata capoluogo - Asc".

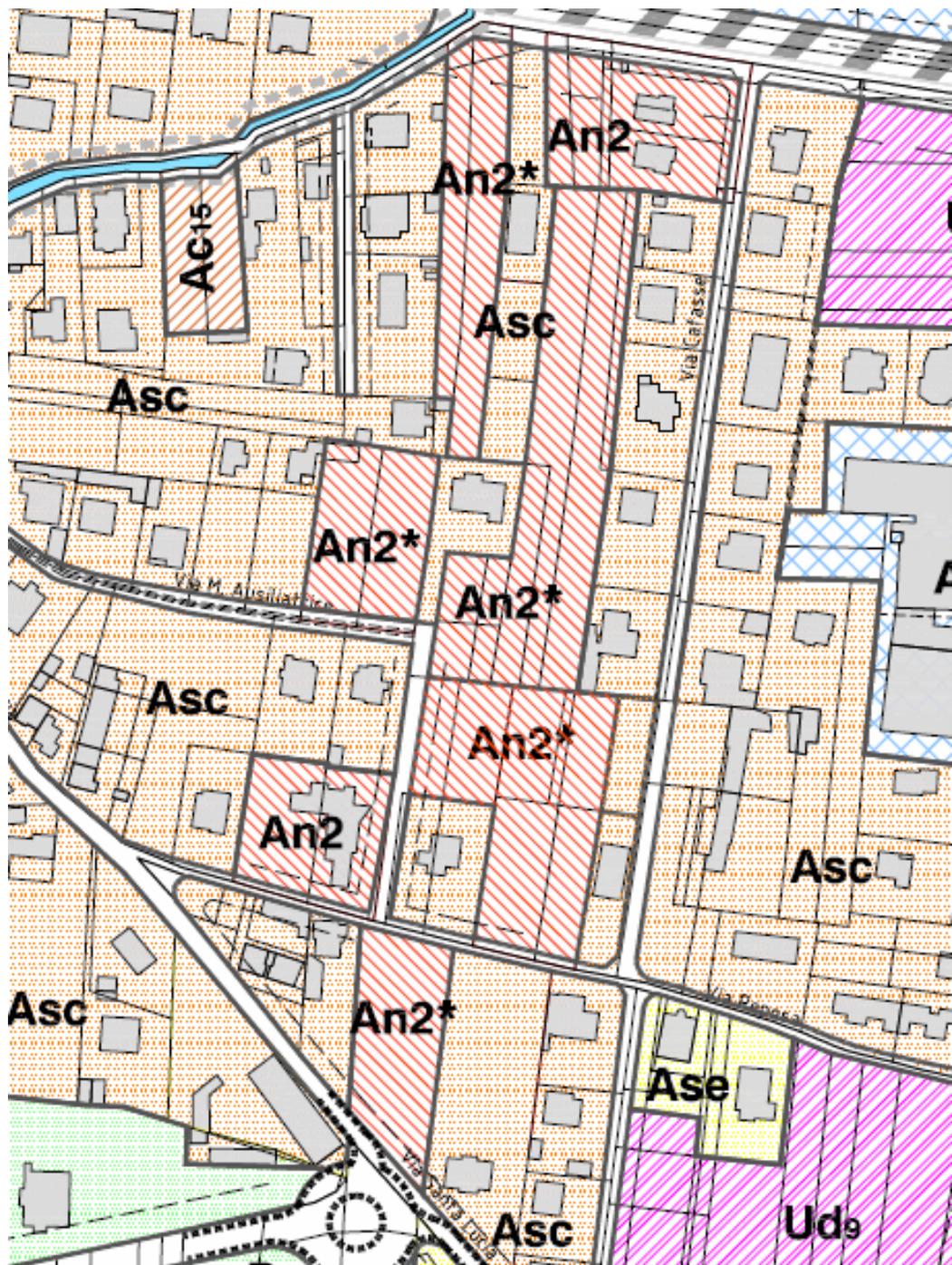
Complessivamente la volumetria teorica di PRGC si riduce di mc. 589.



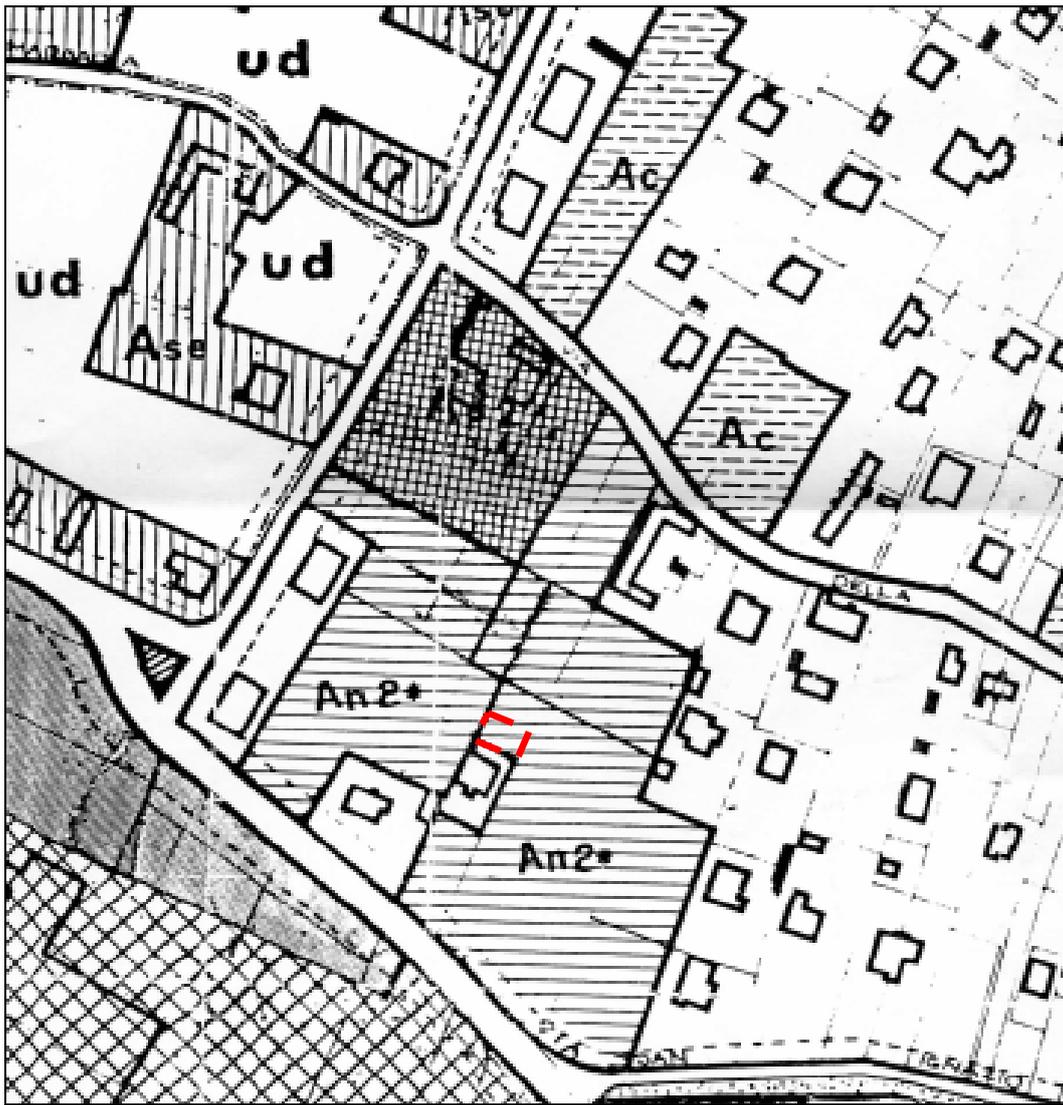
LEGENDA

-  porzioni di aree An2* trasformate in zona saturata
-  tratto di via Cafasse secondo il PRGC vigente
-  previsto tratto di prolungamento della via Cafasse

ESTRATTO TAV.7/vp5 AGGIORNATA CON LE VARIANTI PREVISTE – scala 1/2000



ESTRATTO PRGC VIGENTE (variante parziale n.4) – tav.7/V – scala 1/2000



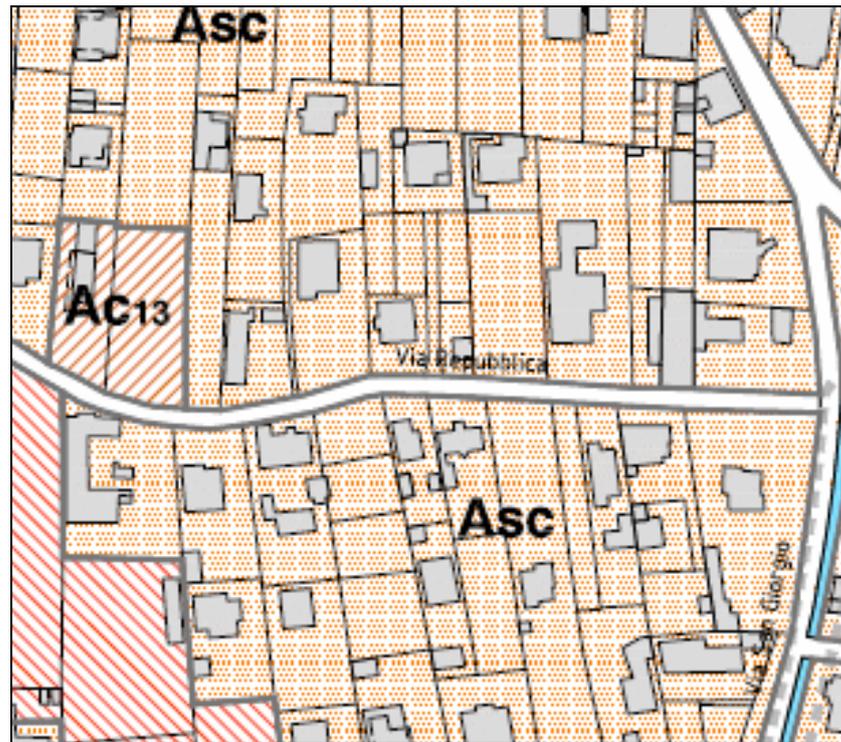
LEGENDA:  area An2* interessata dalla variante

ESTRATTO PRGC VIGENTE (variante parziale n.4) – tav.7/V – scala 1/2000



LEGENDA:  area Ac trasformata in zona satura

ESTRATTO TAV.7/Vp5 AGGIORNATA CON LE VARIANTI PREVISTE – scala 1/2000



5. RIDUZIONE DELLA ZONA “S2” DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI IN LOC. GRANGIA ROCCHIETTI ED INCREMENTO DELLA ESTENSIONE DELLA ZONA “Ss1” DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI IN VIA BANNA.

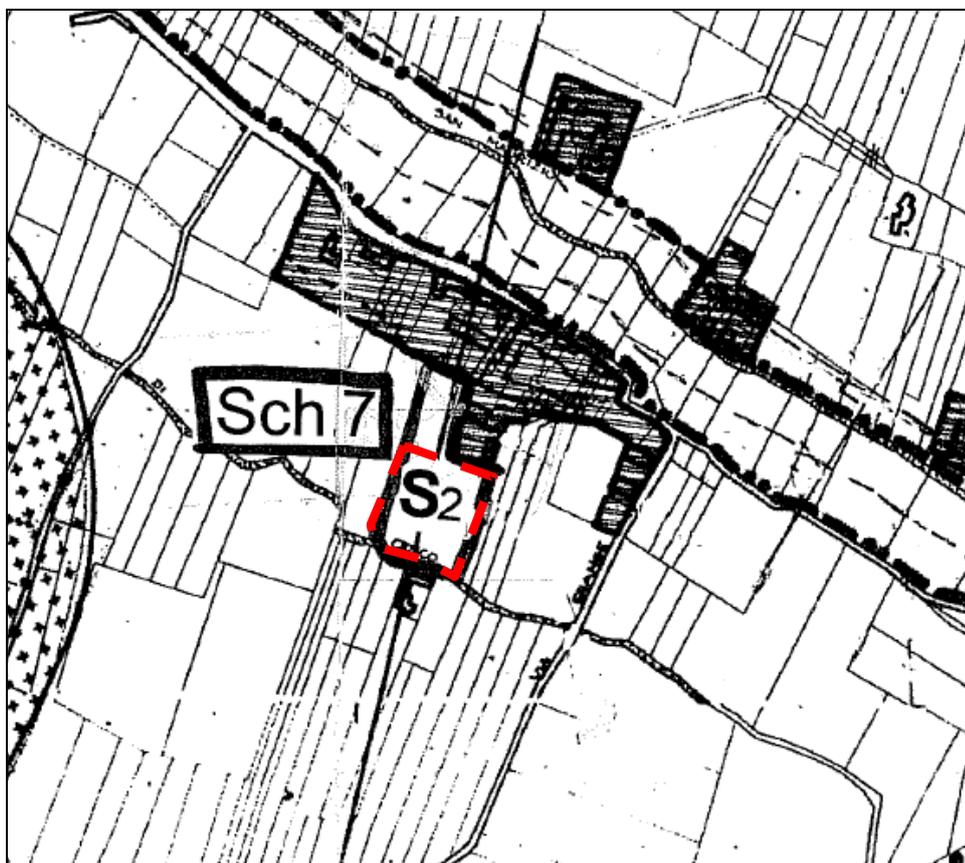
L'area avente superficie di mq. 4.332 sita in loc. Grangia Rocchietti destinata a servizi Pubblici “S2” con specifica destinazione a verde gioco e sport ha consistenza ridondante rispetto alle effettive esigenze.

Per contro l'Amministrazione Comunale ritiene necessario incrementare la superficie della zona “SS1” avente destinazione simile alla precedente.

Pertanto la superficie della zona “S2” si riduce da mq. 4.332 a mq. 1.330 mentre la zona “Ss1” si incrementa di mq. 2.877.

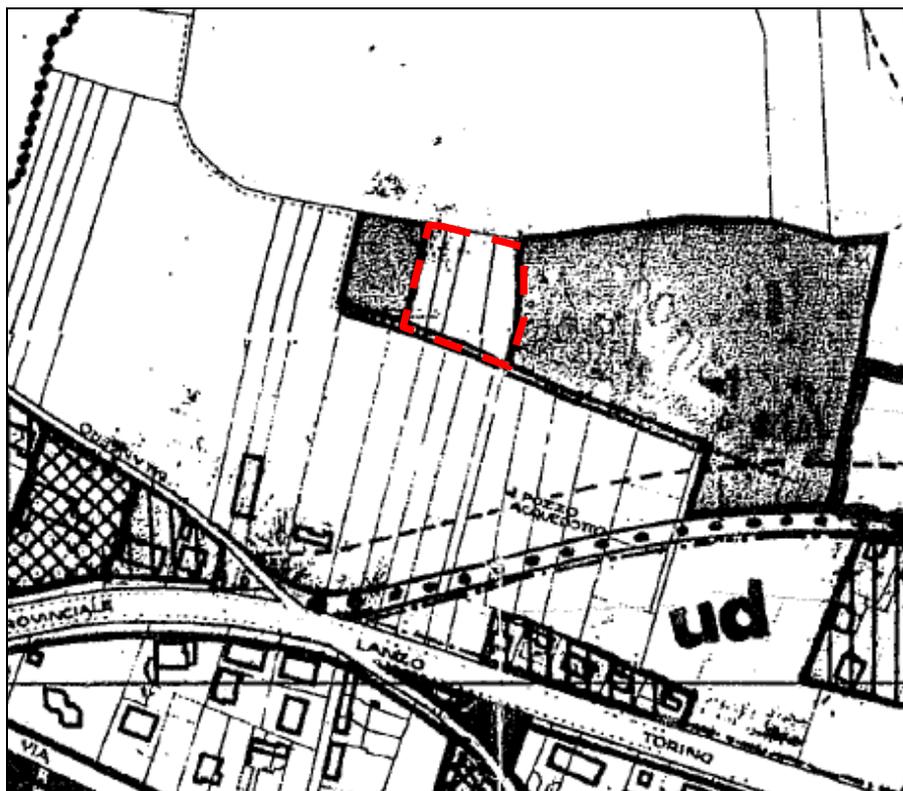
Complessivamente la superficie delle aree destinate a servizi pubblici si riduce di mq. 225.

ESTRATTO PRGC VIGENTE (variante parziale n.4) – tav.5 – scala 1/5000



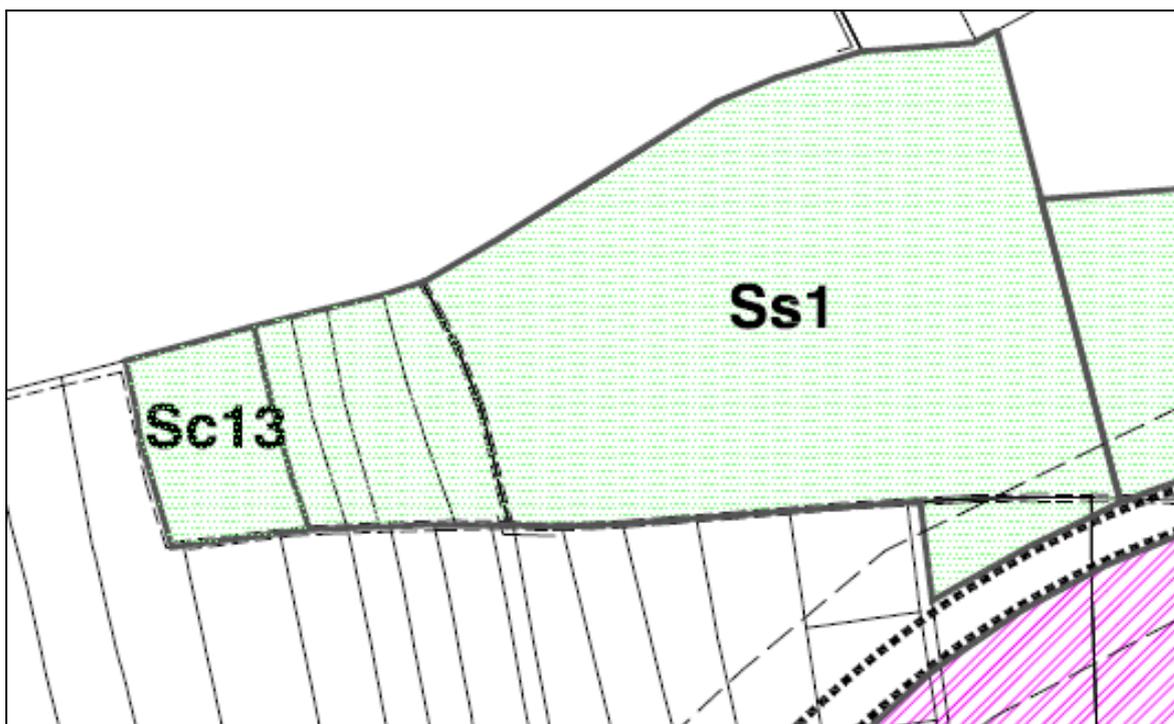
LEGENDA:  area S2 trasformata in zona agricola

ESTRATTO PRGC VIGENTE (variante parziale n.4) – tav.5 – scala 1/5000



LEGENDA:  area agricola trasformata in zona Ss1

ESTRATTO TAV.7/Vp5 AGGIORNATA CON LE VARIANTI PREVISTE – scala 1/2000



6. INSEDIAMENTO ARTIGIANALE SITO IN VIA REPUBBLICA, ZONA "AP2.1 – MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'insediamento artigianale sito in via Repubblica (parte della zona Ap2.1 del PRGC) si è rilocalizzato e nel sito succitato è cessata ogni attività.

La proprietà ha espresso l'intento di recuperare l'area e gli edifici a destinazioni compatibili con il contesto urbano.

Attualmente il perimetro della zona "Industriale e artigianale di completamento - Ap.2.1" ricomprende l'insediamento di che trattasi e 2 aree libere adiacenti che con la variante parziale n.1 erano stati sottratti alla zona "An2*" per destinarli a "Ap2.1" finalizzati ad ampliamenti della attività produttiva ora cessata.

Risulta necessario pertanto:

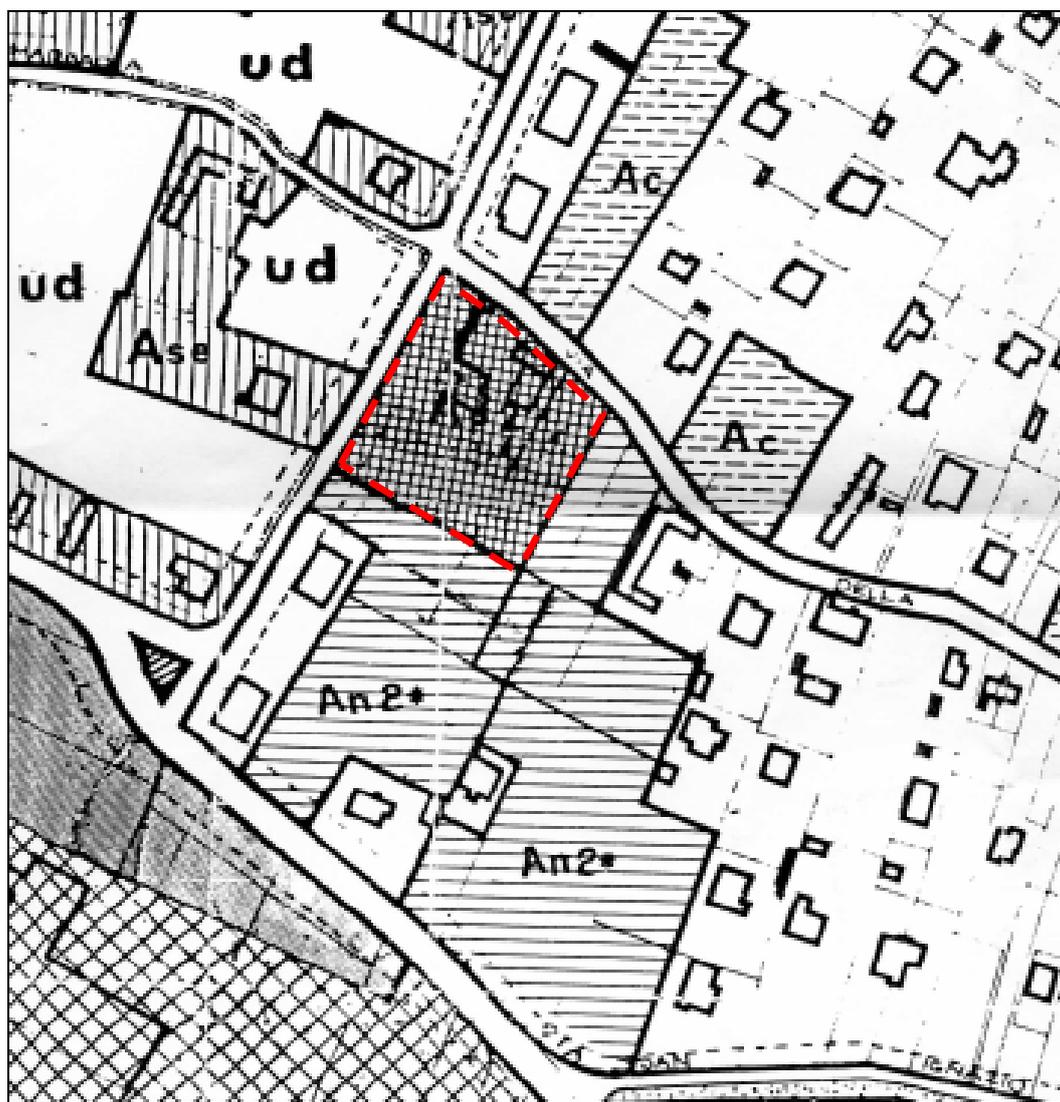
1. Variare la destinazione d'uso dell'area già occupata dall'insediamento artigianale da "Industriale e artigianale di completamento - Ap.2.1" ad Area Saturata Capoluogo "Asc";
2. riportare alla destinazione d'uso residenziale i terreni liberi adiacenti all'insediamento – lati est e ovest inserendoli nel perimetro della adiacente "Area di Nuovo Impianto An2**"

In sintesi la zona Ap2.1 avente superficie di mq. 3.977 viene soppressa e trasformata come segue:

- per mq. 2.352 in zona "Asc"
- per mq. 1.625 (1.080 + 545) in zona "An2**"

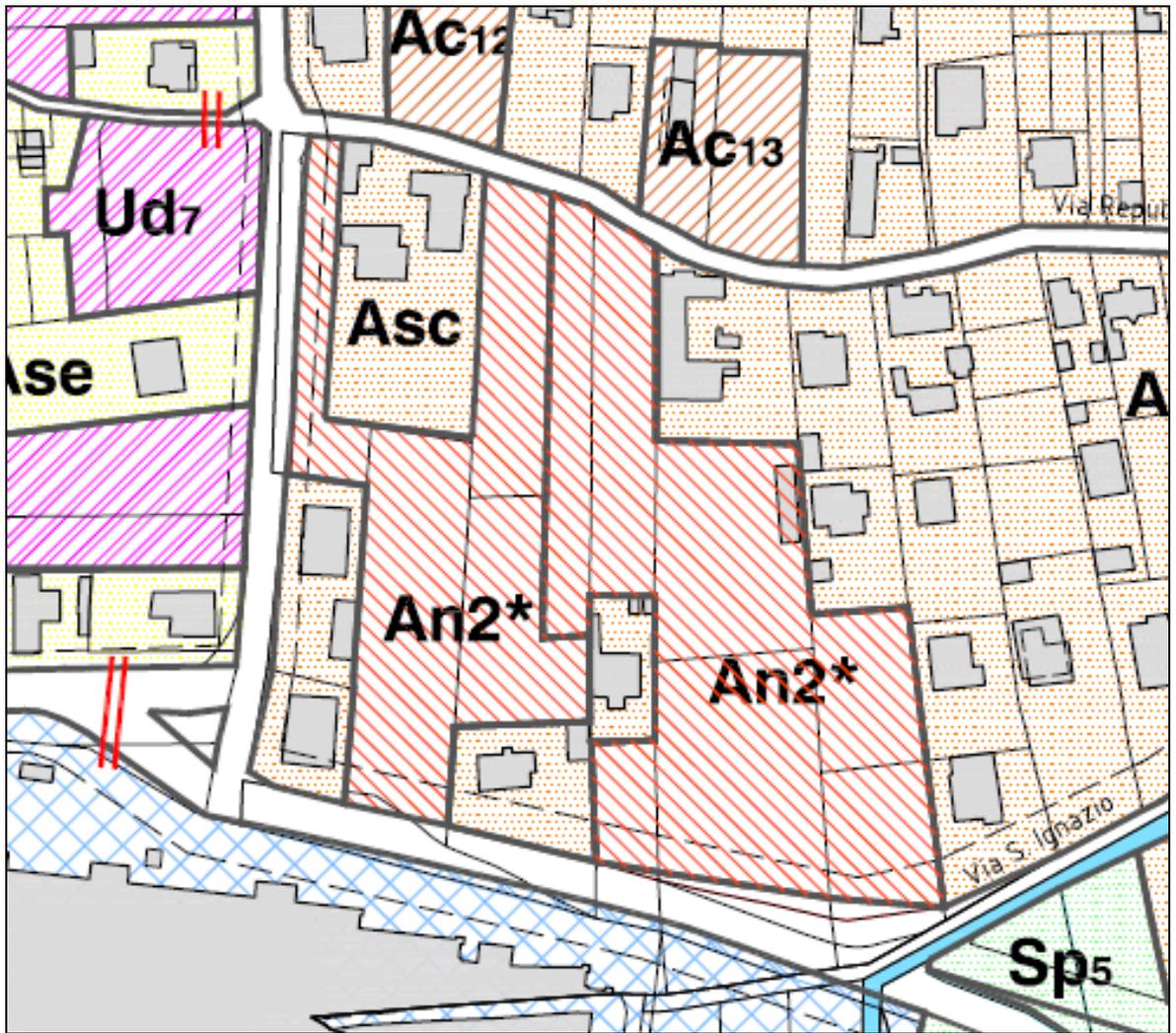
In conseguenza della succitata modifica la volumetria residenziale in incremento risulta pari a mc. 1.668, di cui: mc. 450 di recupero dell'esistente edificio a destinazione produttiva e mc. 1.218 di potenziale edificazione sulla zona An2* derivante dalla applicazione dell'indice di mc/mq. 0,75 alla superficie trasformata di mq. 1.625.

ESTRATTO PRGC VIGENTE (variante parziale n.4) – tav.7/IV – scala 1/2000



LEGENDA:  area Ap2.1 interessata dalla variante

ESTRATTO TAV.7/Vp5 AGGIORNATA CON LE VARIANTI PREVISTE – scala 1/2000



7. STRUTTURA EX PRODUTTIVA IN AMBITO N.21 DI CENTRO STORICO – INTRODUZIONE AMMISSIBILITA' DI OPERARE INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

Nel Centro Storico, ambito n.21 (cfr. tav.9° del PRGC) posto all'incrocio fra le vie Piave e Don Bosco, esistono fabbricati costruiti negli anni '60, destinate ad attività artigianale di lavorazione del legno.

L'attività di cui trattasi è da tempo cessata e sono rimaste strutture edilizie, in parte aperte, che determinano una situazione di disordine e di degrado cui occorre porre rimedio attraverso un intervento di riqualificazione e riordino che elimini la situazione di incoerenza architettonica in parte causata dalla presenza delle strutture di che trattasi.

Gli edifici sono già inseriti nel PRGC all'interno di ambito da assoggettare a PdR di iniziativa privata.

Con PdR gli interventi ammissibili sono la ristrutturazione edilizia di tipo "d4" e la sostituzione edilizia.

Le categorie succitate fanno riferimento al "volume preesistente" così come definito dall'art.8.10 delle vigenti NTA del PRGC che testualmente detta:

1. *spazio geometrico racchiuso da almeno due piani verticali continui (pareti) e da porzioni murarie e/o pilastri in muratura sugli altri lati e coperto da un piano orizzontale o inclinato (copertura), quale stalla, fienile, deposito, porticato, sottotetto, travata, tettoia e similare, realizzato in muratura avente carattere di stabilità e permanenza, del quale sia convenientemente documentata la preesistenza alla data di adozione della deliberazione programmatica del P.R.G.C. (1983).*
2. *Sono tassativamente escluse le strutture precarie e/o provvisorie, i manufatti a carattere superfetativo, i ruderi di fabbricato e simili.*

Una delle strutture esistenti, già destinata ad ospitare il carro-ponte, avente superficie coperta pari a mq.183 non rientra però nella definizione succitata in quanto aperta su 3-4 lati.

Si introduce normativamente la possibilità di recuperare la struttura di che trattasi inserendo il seguente comma nel testo della'art.22 delle NTA:

Per l'ambito individuato con il n.21 sulla tav. 9b, con insediamenti di tipo misto residenziale-artigianale, oltre al recupero dei volumi preesistenti in deroga alla definizione di volume preesistente, (art.8.10 delle presenti NTA) è ammessa la sostituzione edilizia della esistente struttura aperta, già destinate ad attività produttiva, nel limite di mq.183 di s.u.l. ,a condizione che l'intervento avvenga nel rispetto delle dei caratteri tipologico-formali ricorrenti nel centro Storico e che contestualmente all'intervento si realizzi una riqualificazione urbanistica dell'intero comparto.

Rispetto alle previsioni vigenti la variante comporta un incremento di capacità insediativa teorica corrispondente ad un volume di mc. 550.

RIPRESA FOTOGRAFICA AEREA



8. RETTIFICA ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI UN EDIFICIO IN LOCALITA' BOSCHETTO

L'edificio esistente in località Boschetto che nel vigente PRGC risulta asservito alla destinazione urbanistica Turistico-ricettiva di "Campeggio" ha da tempo cessato la destinazione di bar-ristorante mentre, in concreto, il campeggio non è mai stato realizzato né vi è alcuna previsione di attivare in futuro tale destinazione.

In effetti tale edificio ha attualmente le caratteristiche degli edifici siti in zona agricola classificati dal PRGC "case sparse";

La trasformazione urbanistica di cui sopra non risulta di alcun impatto rispetto al contesto e, di fatto, recepisce uno stato di fatto ormai consolidato in quanto, in adiacenza, esiste un altro fabbricato già oggetto di condono edilizio con destinazione residenziale.

Per l'insediamento in questione viene pertanto eliminata la destinazione urbanistica di "Campeggio" e gli edifici vengono riclassificati in zona agricola.

Il mutamento di destinazione d'uso non determina un incremento del carico urbanistico ma, anzi, viene stralciata la potenzialità ricettiva del previsto campeggio.

9. ZONA AN3 – RIDUZIONE DELL'INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE

Alle zone An3 di PRGC è attualmente attribuita una densità territoriale pari a mc/mq. 0,93.

Tale indice risulta eccessivo considerando che le medesime aree sono poste in adiacenza ad altre zone An2 che hanno un indice di densità pari a mc/mq. 0,75.

L'Amministrazione Comunale ritiene pertanto opportuno ridurre tale indice allineandolo con quello delle zone An2.

La variante comporta una riduzione di capacità insediativa pari a mc.1.669 corrispondente alla superficie delle zone medesime (mq. 9.272) per l'indice in riduzione (mc/mq. 0,18).

10. REVISIONE DEL TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Al testo delle Norme di Attuazione vengono apportati gli adeguamenti conseguenti alle varianti introdotte con le schede precedenti.

Inoltre l'Amministrazione C.le ritiene opportuno introdurre alcuni aggiustamenti e miglioramenti alla impostazione che, pur non modificandone l'impianto strutturale, consentano di superare alcune difficoltà interpretative, rendere più chiara ed esplicita l'articolazione normativa e conseguire quindi una più elevata funzionalità per la attuazione e gestione del Piano.

In particolare le principali modifiche sono così sintetizzabili:

art. 3 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

si introduce la possibilità di attuare gli interventi nelle zone di nuovo impianto con Permesso di costruire convenzionato;

art. 8 DEFINIZIONI

si introduce la definizione di vano scala ai fini della applicazione del parametro "Sul"

art.9 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Vengono apportate modifiche ai seguenti paragrafi:

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

in calce al paragrafo vengono inseriti n.2 commi traslati dall'art.22 (Centro Storico).

d2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA CON LIMITATI AMPLIAMENTI ALL'INTERNO DEI VOLUMI PREESISTENTI

d3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA CON LIMITATI AMPLIAMENTI UNA TANTUM ESTERNI AI VOLUMI PREESISTENTI

d4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA

h) – DEMOLIZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA

Vengono effettuate alcune rettifiche di scarsa rilevanza. Unica variazione significativa la precisazione, al punto d3, che l'incremento di Superficie utile una tantum per le unità immobiliari unifamiliari può raggiungere la consistenza di mq.35 anziché 25.

i) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

il paragrafo viene integralmente riscritto anche per adeguarlo alla normativa portata dalla L.R. 19/99

art.10 DESTINAZIONI D'USO

Per le destinazioni commerciali – direzionali viene precisato il limite ammesso per la residenza del titolare e/o il custode dell'attività.

art. 12 ALLINEAMENTI E ARRETRAMENTI SUI CIGLI STRADALI

art. 13 – RECINZIONI

art. 15 BASSI FABBRICATI E TETTOIE

Le modifiche più significative riguardano la possibilità di realizzare bassi fabbricati anche in Centro Storico. Tale possibilità viene vincolata, con opportuna integrazione all'art.22, alla redazione di Piano di Recupero ed inoltre indicati i vincoli a cui occorre sottostare.

art.19 - MODALITÀ APPLICATIVE DI ALCUNI PARAMETRI EDILIZI

viene introdotta la possibilità di realizzare seminterrati in deroga alla distanza dai confini e indicata la distanza minima fra bassi fabbricati e tettoie.

art. 22 CENTRO STORICO (Cs)

Le integrazioni apportate sono già state citate in precedenza.

art. 23 AREE SATURE DEL CAPOLUOGO (Asc)

Vengono introdotti limiti di densità fondiaria più restrittivi per i lotti liberi, un limite di incremento della consistenza delle unità immobiliari esistenti e indicato un rapporto di copertura.

art. 25 –AREE DI COMPLETAMENTO (Ac)

art. 26 AREE DI NUOVO IMPIANTO (An)

Viene indicato il parametro rapporto di copertura.

Per le zone An viene puntualizzato che l'obbligo di riservare quote di edilizia convenzionata scatta per le aree aventi superficie superiore a mq. 3.000.

E' soppressa la destinazione di tale quota per interventi di edilizia economico – popolare.

art. 28 AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (Ap1)

nuovo art. 28bis AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (Ap2)

nuovo art.28ter INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SU AREE LIBERE (Ap3)

nuovo art.28quater IMPIANTI PRODUTTIVI DA SOTTOPORRE A RECUPERO (Ap4)

art.29 AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI (At1)

art.29ter - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE E ARTIGIANALI (Ata2)

art. 30 AREE AGRICOLE (E) ED AREE PER AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI

nuovo art. 30bis – CASE SPARSE

I nuovi articoli sono stati ricavati, per semplificare la lettura del testo, dagli originali artt. 28, 29 e 30, senza apportare variazioni significative al contenuto.

Le modifiche riguardano sostanzialmente alcune puntualizzazione riguardo le destinazioni d'uso e le dotazioni di servizi.

paragrafo AREE PER SOSTA E SOGGIORNO TURISTICO

Viene eliminato in seguito alla variante di cui alla scheda n.6

art. 31 NUCLEI RURALI (Er)

Vengono inseriti i tipi di intervento d3) ristrutturazione edilizia leggera e d4) ristrutturazione edilizia completa.

art. 33 AREE PER SERVIZI - STANDARDS URBANISTICI

Vengono apportate alcune precisazioni.

3. Verifica di conformità al dettato dell'art.17 – c. 7° L.R. n. 56/77.

Le varianti proposte rientrano nella definizione di “variante parziale” di cui all'art.17 – 7° comma della L.R. 56/77 in quanto non modificano l'impianto strutturale e non comportano alcuna variazione alla capacità insediativa residenziale di Piano Regolatore né alla dotazione di servizi, non incidono sulla struttura di alcun vincolo nazionale o regionale, non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività produttive, direzionali e turistico-ricettive.

Le variazioni alla capacità insediativa sono le seguenti:

- Scheda 3 – 589 mc.
 - Scheda 4: + 1.668 mc.
 - Scheda 5: + 550 mc.
 - Scheda 7: - 1.669 mc.
- Totale complessivo: - 40 mc.

Aree per servizi pubblici

La presente variante prevede un incremento delle aree per servizi di cui all'art.21 – c.1 p.to 1 pari a mq. 395, come risulta dalla seguente tabella:

scheda 3: + mq. 620

scheda 5: - mq. 225

totale: + mq. 395

Come illustrato di seguito, la variante rientra nei limiti di cui all'art.17 – 4° e 7° comma della L.R. 56/77.

Al riguardo si puntualizza:

- che le aree destinate a servizi dal PRGC vigente era pari a mq. 163.170 calibrate sulla capacità insediativa prevista di n. 5.512 unità con uno standard di 29,60 mq./ab.
- che, di conseguenza, i limiti di incremento o di riduzione ammissibili dalla legge Regionale (0,5 mq/ab. pari a mq. 2.756) sono rispettivamente i seguenti: mq. 165.926 e mq. 160.414.
- che con la variante parziale n.1 si è operato una riduzione delle aree per servizi di mq. 935, portando quindi la dotazione complessiva a mq. 162.235.
- che la variante parziale n.2 ha incrementato le aree per servizi di mq. 2.700, (0,49 mq/ab) e la dotazione complessiva si era attestata a mq. 164.935 < a mq. 165.926.
- che la variante parziale n.4 ha decrementato le aree per servizi di mq. 840 e la dotazione complessiva si era attestata a mq. 164.095.
- che la presente variante parziale ha incrementato le aree per servizi di mq. 395, quindi nei limiti dettati dalla Legge in quanto la dotazione complessiva si attesta a mq. 164.490 < a mq. 165.926.

Si allega la tabella riepilogativa della dotazione di servizi pubblici a confronto con le previsioni della presente variante 5.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE AREE PER SERVIZI

SERVIZI PER LA RESIDENZA

tipo di servizio	SIGLA DI AREA	DESTINAZIONE SPECIFICA	UBICAZIONE	P.R.G.C. VIGENTE		VARIANTE 5	
				SUPERFICI mq	STANDARD mq./ab	SUPERFICI mq	STANDARD mq./ab
istruzione	SI1		Via San Giovanni	1.480		1.480	
	SI2		Via Stura / Ferrovia	2.560		2.560	
	SI3	Scuole (Mat, Elem, Media)	Via Gatti / Via Borla	4.850		4.850	
	SI4		Via Torino	3.800		3.800	
	SI5		Via Torino / Via B.Nuovo	8.000		8.000	
	SI6		fronte Stazione Ferroviaria	2.280		2.280	
	TOTALE				22.970	4,17	22.970
attrezzature di interesse comune	SC1	Casa di Riposo	Via Martiri / v.d. Chiesa	5.700		5.700	
	SC2	Municipio e aree adiac.	Via Borla	6.856		6.856	
	SC3		Via Martiri / Via d.Chiesa	400		400	
	SC4	Teatro Parrocchiale	Piazza Teatro	400		400	
	SC5	Chiesa S.Mauro	V.della Chiesa	8.500		8.500	
	SC6	Chiesa S.Rocco	P.za Caporossi	280		280	
	SC7	Caserma Carabinieri	Via Torino	2.240		2.240	
	SC8	Centro Polifunzionale	V.S.Lucia	2.262		2.262	
	SC9		Via Gatti / Via della Chiesa	1.000		1.000	
	SC10	Deposito Comunale	Via Gatti	630		630	
	SC11	Cappella S. Lucia	V.S.Lucia	330		330	
	SC12		Via Balangero	2.002		2.002	
	SC13		Via Balangero	1.650		1.650	
	SC14	canile sanitario	via Formace	1.253		1.253	
	TOTALE				33.503	6,08	33.503
verde attrezzato, gioco, sport	SA1		Via Santa Lucia	2.930		2.930	
	SA2		<i>Via San Giorgio</i>	1.828		4.176	
	SA3		Via San Giorgio	3.550		3.550	
	SP1		Strada Provinciale	1.600		1.600	
	SP2		Via Piave	1.880		1.880	
	SP3		Via Torino / Str.Provinciale	3.324		3.324	
	SP4		Str.Provinciale / Via Beria	2.096		2.096	
	SP5		Via Sant'Ignazio	1.350		1.350	
	SP6		via Selva	750		750	
	SS1		<i>Via Balangero</i>	16.000		18.877	
	SS2	campo di calcio	Via Santa Lucia	13.085		13.085	
	S1		Via Banna	9.000		9.000	
	S2		<i>loc. Grangia Rocchietti</i>	4.332		1.330	
	TOTALE				61.725	11,20	63.948

tipo di servizio	SIGLA DI AREA	DESTINAZIONE SPECIFICA	UBICAZIONE	P.R.G.C. VIGENTE		VARIANTE 5	
				SUPERFICI mq	STANDARD mq./ab	SUPERFICI mq	STANDARD mq./ab
parcheggi	P1		Via Martiri	1.240		1.240	
	P2		Via Martiri	520		520	
	P3		Strada Provinciale	920		920	
	P4	Parcheggio - a. mercatale	Via piave /Via della Chiesa	2.020		2.020	
	P5		Strada Provinciale	440		440	
	P6		Via Beria	932		932	
	P7		Str.Provinciale / Via Torino	456		456	
	P8		Piazza C.L.N. (Teatro)	150		150	
	P9		Piazza Caporossi	1.650		1.650	
	P10		<i>v. S.Giorgio</i>	3.700		1.872	
	P11		Via Borla	750		750	
	P12		Via Santa Lucia	1.414		1.414	
	P13		Via Torino / Str.Provinciale	1.200		1.200	
	P14		v. Selva	1.180		1.180	
TOTALE				16.572	3,01	14.744	2,67
servizi da rep. SUE	An1	Aree a Servizi in An1		4.175		4.175	
		Aree a Servizi in An2		4.275		4.275	
	An2	Aree a Servizi in An2*An2**		13.475		13.475	
	An3	Aree a Servizi in An3		2.250		2.250	
	An4	Aree a Servizi in An4		5.150		5.150	
TOTALE				29.325	5,32	29.325	5,32
TOTALE COMPLESSIVO				164.095	29,77	164.490	29,84
DIFFERENZA						395	0,07

SERVIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

	Sp1	art.21 - p.to 2 - L.R. 56/77	area Fluviale Stura di Ianzo	--		14.360	
--	-----	------------------------------	------------------------------	----	--	--------	--

LEGENDA :

- SI Aree per l'istruzione
- SC Aree per attrezzature di interesse comune
- SA Spazi pubblici attrezzati per giochi
- SP Spazi pubblici attrezzati a parco
- SS Spazi pubblici attrezzati per lo sport
- S Spazi da definire
- P Parcheggio
- An1 Aree di nuovo impianto di futura urbanizzazione
- An2 Aree di nuovo impianto di futura urbanizzazione con P.E.C. approvato
- An2* - An2** Aree di nuovo impianto di futura urbanizzazione ripermistrate e/o definite dalla Variante Parziale 1
- An3 Aree di nuovo impianto attuate e/o in corso di attuazione
- An4 Aree di nuovo impianto attuate e/o in corso di attuazione

In relazione alla definizione di variante parziale dettata dai commi 4^o e 7^o dell'art. 17 L.R. 56/77, si può pertanto affermare che la presente variante:

- non comporta modifiche all'impianto strutturale del PRGC vigente, né alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;
- non riduce la quantità globale delle aree a servizi;
- non incrementa la quantità globale delle aree a servizi oltre i limiti dettati dall'art.17 – 4° comma – p.to c) della L.R. 56/77 (< a 0,50 mq./ab);
- non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali a tutela di emergenze storiche, architettoniche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista dal P.R.G.C. vigente;
- non incrementa, infine, gli indici di edificabilità o le superfici territoriali del PRGC vigente relativamente alle attività economiche produttive, direzionali e turistico - ricettive.

Le previsioni della presente variante sono oggetto di valutazione per gli aspetti geologici con apposita relazione predisposta a cura del Geologo D.ssa Renata De Vecchi e, per gli aspetti acustici, con verifica di compatibilità rispetto al Piano di Classificazione acustica, ai sensi dell'art.5 della L.R. 52/2000 “disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico”.

4. allegati

La presente variante è costituita dai seguenti allegati:

- 1. relazione illustrativa;
- 2. Norme Tecniche di Attuazione – testo vigente con evidenziate le modifiche ed integrazioni apportate dalla variante.
- 3/c. Norme Tecniche di Attuazione – testo coordinato ed integrato.
- Tav. 7/vp5 – Sviluppo capoluogo - zonizzazione e servizi – scala 1/2000;
- Tav.5/vp5 – destinazioni d'uso del territorio – scala 1/5000;
- Tav.11/vp5 - individuazione delle localizzazioni e degli addensamenti commerciali- scala 1/5000;