

Variante Parziale n° 3 alla Terza Variante Strutturale

ai sensi del comma 7 dell' art.17 della Legge Regionale n° 56/77

Relazione

La presente variante, redatta secondo le direttive della Legge Regionale 41 del 29 luglio 1997 che ha modificato l'art. 17 della Legge Regionale 56/1977, rappresenta la terza Variante Parziale dopo l'adozione della Terza Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale approvata in data 05/07/2007 con deliberazione della Giunta Regionale n° 27-6319.

Il preliminare di detta variante è stato inviato agli enti preposti ai fini della valutazione di incidenza degli interventi proposti, il tutto conclusosi con la "conferenza dei servizi" presso il Municipio di Bollengo in data 20 settembre 2011 e 19 aprile 2012.

In data 8 maggio 2012 veniva riunito "l'Organo Tecnico Comunale" che esprimeva parere favorevole alla non assoggettabilità alla valutazione ambientale.

In data 15 maggio 2012 veniva approvato il Preliminare della "Variante Parziale n. 3 alla III Variante Strutturale del P.R.G.I."

Nella predisposizione del presente "Progetto Definitivo" sono pervenute alcune richieste di modifiche al Progetto Preliminare da parte di privati cittadini, fatte proprie con l'osservazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bollengo in data 25 giugno 2012 che sono state accolte e trovano riscontro in allegato alla presente relazione.

Dette richieste sono state cartografate sulle tavole di P.R.G.C., contrassegnate con il numero seguito dalla lettera b, con un cerchio di colorazione rossa con all'interno una lettera.

Più genericamente vengono richiesti di annullare due inserimenti previsti nel Progetto Preliminare, una rinuncia all'edificazione prevista nel P.R.G.C., un limitato incremento volumetrico al fine residenziale oltre a un cambio di destinazione d'uso da "area edificata" ad "area agricola".

Vengono inseriti, come già individuati nel Progetto Preliminare, sulle tavole di piano alcuni interventi di sistemazione dell'area boschiva che il Comune di Bollengo effettuerà a protezione delle ripe, in località Broglina, posta a nord/est, ai confini con il Comune di Magnano, in Provincia di Biella con costruzione di barriere paramassi oltre a canalette di raccolta acque e relativi dreni che trovano riscontro sulla tavola progettuale del territorio urbano n° 2 in scala 1: 5.000.

La presente variante si è resa necessaria, come già relazionato nel Progetto Preliminare, per apportare alcune modifiche di minima al vigente Piano Regolatore per soddisfare le richieste di privati cittadini che intendono promuovere sulla loro proprietà una attività edilizia per il recupero di insediamenti civili oltre ad apportare lievi modifiche per rendere omogenee per destinazione d'uso alcune aree edificate ed alcune aree libere. Vengono inoltre normati gli impianti stradali per la distribuzione di carburanti ed integrato l'art. 24 inerente "La sistemazione del suolo e del luogo" per disciplinare la sistemazione delle aree parcheggio nonché la raccolta delle acque meteoriche.

Vista la difficoltà dei mezzi di soccorso di accedere ai cortili ubicati nel vecchio nucleo di Via Rialetto, vengono autorizzati nuovi accessi carrai che trovano riscontro nell'integrato articolo n. 32 comma 6 "Disposizioni particolari".

La presente variante ha individuato per la edificazione di nuovi insediamenti civili le aree libere dotate o potenzialmente fruibili dalle principali reti di urbanizzazione primaria.

Detta variante parziale non interessa fasce di rispetto da corsi d'acqua, né vincoli geologici e non incide sulla compatibilità ambientale.

Le variazioni inerenti la cartografia vengono individuate sulle tavole del Piano Regolatore in lettere romano-maiuscole contornate da cerchio puntiforme e contornate con colorazione rossa quelle oggetto di osservazione e più precisamente le modifiche apportate risultano le seguenti:

A) inerente l'inserimento in cartografia della viabilità interna dell' area P.E.C.O. artigianale/commerciale;

- B), C) e E), inserimento di nuove aree di espansione residenziale.
- D) P.E.C.O. 1 già azzonato nella terza variante strutturale del Piano Regolatore
- F) costruzione di fabbricato ad uso deposito nel nucleo di antica formazione
- G) riconoscimento di aree per distribuzione di carburanti.
- H) incremento volumetrico di area edificata.
- I) stralcio di incremento volumetrico per completamento di area in parte edificata ed in parte agricola
- L) incremento volumetrico di area di completamento residenziale esistente.
- M) e N) mutamento d'uso da area agricola a area edificata residenziale pertinenziale di fabbricato civile
- O) osservazione n. 1 – richiesta di mantenimento di un'area agricola in luogo del mutamento d'uso di un' area da agricola ad area parcheggio pertinenziale di fabbricato civile, previsto nel Progetto Preliminare
- P) da area in nucleo di antica formazione ad area edificata residenziale
- Q) e R) modifica dei tipi di intervento ammissibili all'interno del Nucleo di Antica Formazione
- S) modifica delle caratteristiche costruttive di un fabbricato accessorio da erigersi in conformità al Permesso di Costruire C.C. n° 34
- T) rettifica del posizionamento di un pozzo di acqua potabile
- U) incremento volumetrico di un fabbricato civile in località “Cascina La Girondina”.
- V) osservazione n. 2 – richiesta di mantenimento di area edificata residenziale in luogo di mutamento d'uso da area edificata residenziale ad area “direzionale”, previsto nel Progetto Preliminare con relativo stralcio della scheda tecnica C.C.39
- Z) osservazione n. 3 – incremento volumetrico di un fabbricato civile esistente per una potenzialità di mc. 150
- Y) osservazione n. 4 – richiesta di cambio d'uso da area residenziale ad area agricola con relativo stralcio della scheda tecnica C.C.18
- J) osservazione n. 5 – in località Cascina Picciotta richiesta di cambio d'uso da area edificata residenziale a area agricola.

Le tavole del P.R.G. interessate sono contrassegnate con il numero di tavola originale seguite dalla lettera b e la singola modifica da apportare è stata individuata con una delimitazione costituita da un contorno puntiforme, con al suo interno una lettera alfabetica maiuscola che trova riscontro nella descrizione specifica degli interventi.

Le nuove tavole, variate con le modifiche apportate sopradescritte, sono contrassegnate con l'originario numero di tavola seguita dalla lettera a.

Nelle tavole contrassegnate con la lettera a, gli interventi volumetrici edificatori sono contornati in grassetto e rappresentati o come C.C. seguita da numero per i Permessi di costruire convenzionati o semplicemente con un numero preceduto dalla sigla mc. (metricubi) che ne indica la potenzialità edificatoria.

Le tavole originarie del P.R.G. variate risultano le seguenti:

- Tavola n° 2 (contrassegnata come tavola n° 2b) - Progetto del territorio urbano in scala 1:5.000
- Tavola n° 3 (contrassegnata come tavola n° 3b) - Progetto del territorio urbano in scala 1:2.000
- Tavola n° 4 (contrassegnata come tavola n° 4b) - Progetto del territorio urbano in scala 1:2.000
- Tavola n° 5 (contrassegnata come tavola n° 5b) - Nucleo di antica formazione in scala 1:1.500

In sostituzione saranno da consultare le tavole 2a, 3a 4a e 5a

Nello specifico gli interventi oggetto della presente variante risultano i seguenti:

A) vengono cartografate con colorazione rossa le strade di penetrazione al lotto P.E.C.O. artigianale/commerciale, posto in fregio della strada statale 228 del lago di Viverone, in conformità di quanto previsto dal Piano del Commercio e più specificatamente nel fascicolo P.U.C. – Progetto Unitario di Coordinamento dell'addensamento A5 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 in data 01.04.2009.

B) in prossimità, ad est del vecchio nucleo prospiciente la strada comunale Via al Camposanto, su un lotto inedificato, attualmente in "Area libera interstiziale", viene autorizzato un nuovo intervento edificatorio di tipo civile da realizzarsi con intervento edilizio diretto.

L'area interessata di mq. 1065 viene azionata in "Area di completamento" con potenzialità edificatoria pari a mc. 450. L'intervento è da realizzarsi con Permesso di costruire ed individuato nelle tavole di piano con la sigla C.C. 35.

C) in adiacenza all'intervento di cui al punto "B" ed in fregio al Rio Morto viene azionato un lotto, attualmente in "Area libera interstiziale", in "Area di completamento". L'area interessata è di mq. 943 con potenzialità edificatoria pari a mc. 450. L'intervento è da realizzarsi con Permesso di costruire ed individuato nelle tavole di piano con la sigla C.C. 36.

Detto intervento e quello precedente limitrofo "B" sono di limitata entità volumetrica e risultano per la loro ubicazione di completamento dell'abitato esistente.

D) in prossimità della strada provinciale Biella- Ivrea, sui primi contrafforti della collina morenica della Serra, viene reinserita in area di completamento una superficie di terreno di mq. 3.636, contraddistinta con la sigla P.E.C.O. 1 e per una potenzialità edificatoria di mc.1.818 come in premessa descritto e di cui si allega la Scheda Tecnica.

E) a sud del territorio comunale, all'interno del nucleo abitato di località Cascina Isola larga, in prossimità della S.P. 80, dotato di reti idriche e fognarie, viene azionata in "Area di completamento" un lotto di mq 2.132 per un volume complessivo massimo edificabile di mc. 150. La potenzialità edificatoria del lotto viene individuata sulle tavole di Piano.

F) nel nucleo di antica formazione con l'intervento edificatorio, contrassegnato con la sigla C.C. 37, viene autorizzata la costruzione di un fabbricato ad uso deposito adiacente al fabbricato esistente. Il volume concesso è di mc. 100.

G) viene introdotta una norma specifica per gli impianti di distribuzione di carburante che, pur se normati dal D.L. n° 32 del 11.02.1998, non trovano riscontro nelle attuali norme.

Viene perimetrata l'area interessata dall'impianto ricadente in area agricola.

H) all'interno di un'area "edificata", a nord est dell'area commerciale A5 e confinante con la strada comunale Via Roma viene autorizzato un incremento volumetrico, rispetto all'edificato esistente, di mc. 600. Detto incremento, da realizzarsi con Permesso di costruire ed individuato nelle tavole di piano con la sigla C.C.41, interessa un'area di mq. 1.811.

I) sui contrafforti della S.P. Biella-Ivrea, in fregio alla stessa, viene stralciata, per le motivazioni in premessa descritte, "Area di completamento residenziale" avente una superficie di mq. 2.160 e potenzialità edificatoria pari a mc. 1.400.

Detto lotto viene azionato in "Area edificata" in quanto pertinenziale dell'edificato presente.

Viene per tanto stralciata la Scheda Tecnica inerente l'intervento C.C.40 oggetto del precedente inserimento.

L) all'interno di un'area in parte edificata della superficie catastale di mq. 1.010, azionata in "Area di completamento residenziale" viene autorizzato un aumento di cubatura pari a mc. 150. In detta area, con potenzialità edificabile complessiva pari a mc. 756, l'intervento edificatorio sarà da realizzarsi con Permesso di Costruire ed individuato nelle tavole di piano con la sigla C.C. 38. Il lotto contempla al suo interno anche l'adiacente mappale di proprietà posto ad est che resta azionato in "Area edificata residenziale". Quest'ultima area è utilizzabile anche per cessione di aree S.P.

M) tra la strada Palazzo e la S.S. 228 del Lago di Viverone, viene modificata la destinazione d'uso di un appezzamento di terreno agricolo a "edificato residenziale", prossimo all'edificio civile di stessa proprietà. L'area interessata risulta di mq. 2.051.

E' prevista al suo interno la realizzazione di un'area destinata a parcheggio, la cui pavimentazione dovrà essere permeabile e in parte mascherata da circostanti alberature autoctone.

N) viene modificata la destinazione d'uso di un appezzamento di terreno, ubicato all'interno dell'abitato, lungo Via Roma, da "agricolo" a "edificato residenziale" in quanto pertinenziale dell'edificio adiacente civile. L'area interessata risulta di mq. 2.706.

O) osservazione n. 1 - Viene ripristinata la destinazione d'uso di un appezzamento di terreno, ubicato in prossimità del territorio di Palazzo, in "agricolo" in luogo di "edificato residenziale" previsto nel Progetto Preliminare

P) viene modificata la destinazione d'uso di un'area, ivi compresi fabbricati di recente edificazione, per una superficie di mq. 2.672 di cui mq. 1.270 da "nucleo di antica formazione" a "edificato residenziale" e mq. 1402 da area interstiziale ad area edificata pertinenziale di fabbricati civili.

Q) nel nucleo di antica formazione in prossimità della strada comunale Via Rialetto viene modificato il tipo di intervento ammesso su di un fabbricato rustico da "demolizione e manutenzione ordinaria" a "Ristrutturazione edilizia di tipo RE2"

R) nel nucleo di antica formazione prospiciente la strada comunale Via Giovanni Cossavella viene modificato il tipo di intervento ammesso su di un fabbricato civile da “Ristrutturazione edilizia semplice” a “Ristrutturazione edilizia di tipo RE2”

S) nel nucleo di antica formazione con l'intervento edificatorio, contrassegnato con la sigla C.C. 34, veniva concessa la facoltà di edificare un fabbricato accessorio con la prescrizione di coprire il solaio con terra vegetale. Viene annullata tale prescrizione e la nuova scheda viene contrassegnata con la sigla C.C. 42.

T) viene correttamente individuato in cartografia il posizionamento di un pozzo ubicato sulla parte collinare posta a nord del territorio.

U) viene concesso un incremento volumetrico pari a mc. 300 per la sistemazione e ristrutturazione di un fabbricato civile esistente ubicato in località “La Girondina”. Detto intervento trova riscontro con la scheda contrassegnata con la sigla CC43.

V) osservazione n. 2 - un lotto di terreno, posto in prossimità del territorio di Palazzo, viene ripristinato in “area edificata residenziale” in luogo di area “Direzionale”, come previsto nel Progetto Preliminare, con relativo stralcio dell'intervento individuato con la sigla CC. 39.

Z) osservazione n. 3 - sul lotto di terreno con entrostante fabbricato civile caratterizzato dall'originario intervento C.C.2 ed ubicato in fregio alle Strade di Cascina Gui e quella Comunale della Rossa, viene incrementata la potenzialità edificatoria di mc. 150.

Detto nuovo intervento trova riscontro sulla nuova scheda tecnica contrassegnata con la sigla C.C.44.

Y) osservazione n. 4 - in località Cascina Martinetto viene stralciato l'intervento edificatorio previsto con la scheda tecnica C.C.18 consistente in un edificio residenziale di potenzialità edificatoria pari a mc. 719,70.

L'area viene cartografata a destinazione agricola.

J) osservazione n. 5 - in località Cascina Picciotta viene variata la destinazione d'uso di una parte di cascinale da “area edificata residenziale” ad “area agricola”.

Modifica alle norme di attuazione.

Le parti e frasi facenti parte di norme integrate sono evidenziate in “corsivo, neretto e sottolineate” le parti depennate “in corsivo”.

L'art. 24 delle norme di attuazione inerente “Sistemazione del suolo e del luogo”, viene integrato in merito alla sistemazione delle aree parcheggio e alla raccolta delle acque piovane per i fabbricati civili.

Art. 24 - Sistemazione del suolo e del luogo

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazioni di tutto quanto sia considerato dal Responsabile del procedimento (sentita la C.I.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti, che eccedano l'altezza di ml. 1,00, su terreni pianeggianti.

Per le nuove aree ad uso parcheggio pubblico o privato la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali o elementi drenanti in modo da garantire un significativo apporto idrico alla falda libera.

Per le nuove aree di completamento si dovrà provvedere alla raccolta delle acque piovane, a scopi irrigui e servizi, con idonee vasche di recupero dotate di pompe ad immersione o metodi similari che ne permettano l'immediato impiego.

L'art. 24 modificato ed integrato risulterà il seguente:

Art. 24 - Sistemazione del suolo e del luogo

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazioni di tutto quanto sia considerato dal Responsabile del procedimento (sentita la C.I.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti, che eccedano l'altezza di ml. 1,00, su terreni pianeggianti.

Per le nuove aree ad uso parcheggio pubblico o privato la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali o elementi drenanti in modo da garantire un significativo apporto idrico alla falda libera.

Per le nuove aree di completamento si dovrà provvedere alla raccolta delle acque piovane, a scopi irrigui e servizi, con idonee vasche di recupero dotate di pompe ad immersione o metodi similari che ne permettano l'immediato impiego.

L'art. 32 delle norme di attuazione inerente "Nuclei di antica formazione", viene integrato in merito alla apertura di accessi carrai lungo la strada comunale di Via Rialetto.

Art. 32 - Nuclei di antica formazione (N.A.F.)

1) Definizione:

agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la cospicua presenza di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria o edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinarne i valori d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono l'indicazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essi, la individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti i nuclei di antica formazione sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 -2° comma- punto 7 bis, e art. 41 bis -1° comma- L.R. 56/77.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze strettamente funzionali al solo stoccaggio e deposito per attrezzature agricole fino ad esaurimento dell'attività agricola insediata, ove non giudicate incompatibili con la residenza; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale.

destinazioni in contrasto: la residenza rurale connessa alle relative pertinenze adibite a lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alle stalle per l'allevamento di animali, la cui permanenza è consentita fino ad esaurimento dell'attività agricola insediata mentre sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi di incremento e/o potenziamento delle attività insediate; l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto.

3) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria (MO)

manutenzione straordinaria (MS)

restauro conservativo RC1

risanamento conservativo RC2

ristrutturazione edilizia semplice (RE1)

ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)

demolizione (D) limitatamente agli edifici cartograficamente individuati nel P.R.G.

demolizione e ricostruzione su siti puntualmente individuati con S.U.E. nelle tavole di P.R.G

mutamento di destinazione d'uso (MD)

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 9, con particolare riferimento al 4 comma; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 10.

Sulle residenze rurali e loro pertinenze non sono consentiti interventi di incremento e o potenziamento delle attività insediate.

4) Parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente.

Per i soli edifici uni e bi-famigliari, cartografati nella tavola di piano n° 5 (Nucleo di antica formazione) con intervento edilizio di tipo RE2, è ammesso un incremento, da concedere per una sola volta, pari al 20% dell'esistente volumetria civile. Detto incremento residenziale è concedibile per adeguamenti igienico-funzionali, qualora non sia possibile il recupero di fabbricati non abitativi aventi caratteristiche strutturali, dimensionali e tipologiche adeguati al riuso residenziale; l'ampliamento dovrà avvenire prioritariamente in corrispondenza di grossature o con prolungamenti di manica dell'edificio.

Il sopralzo massimo delle quote di imposta e di colmo del tetto non potrà essere superiore a mt. 1,20.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Nei casi di sopraelevazione e ampliamento planimetrico, fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi, si dovranno rispettare le seguenti distanze:

- a) distanza da cigli strada (per i soli edifici isolati) e dai confini di proprietà: ml 5,00. E' autorizzata l'edificazione a confine se preesistono pareti cieche di altri edifici. Per le pareti

non finestrate la distanza dai confini di proprietà può essere inferiore a ml 5,00 ove preesistano allineamenti di significativa entità.

- b) distanza da pareti finestrate di altri edifici antistanti in confrontanza diretta: si fa riferimento all'art. 18 delle presenti norme e quanto previsto all'art. 9 del D.M. 02/04/1978 n° 1444.

Se le pareti finestrate si confrontano su spazio pubblico o soggetto a pubblico transito la distanza potrà essere inferiore, al fine di mantenere fili di fabbricazione preesistenti di significativa entità, in ogni caso tale distanza non potrà essere inferiore a ml 5,00

5) Parcheggi:

In ogni intervento di nuova costruzione o di ricostruzione (anche a seguito di ristrutturazione e cambio d'uso) dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi destinati a posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate nella misura di quanto previsto dalla Legge 122/89, con un minimo non monetizzabile o da reperire in zone diverse indicate dal Comune, pari a un posto auto di complessivi mq 25,00 o autorimessa per ogni unità immobiliare.

6) Disposizioni particolari:

In tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno essere utilizzati materiali, elementi costruttivi e forme compatibili a quelle della tradizione locale.

E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi veicolari e nuove aperture carraie su strade comunali.

Nuove aperture carraie automatizzate sono autorizzate esclusivamente lungo la strada comunale di Via Rialetto.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree cortilizie o di passaggio o di uso pubblico, indipendentemente dallo stato di proprietà.

Il P.R.G.C. individua nella tavola 5 inerente il Nucleo di antica formazione, gli elementi architettonici e tipologici più rappresentativi (quali i fronti e le cortine edilizie, i loggiati, i portali, ecc.) per i quali si richiede il vincolo di conservazione limitando i lavori al solo "risanamento conservativo", indipendentemente da quanto indicato negli "usi", sulla medesima tavola, che sono inerenti agli interventi previsti sull'intero edificio. La progettazione volta al recupero edilizio di detti edifici dovrà essere puntualmente corredata da dettagliata documentazione fotografica e relazione tecnica contenente le specifiche modalità di intervento.

L'art. 32 modificato ed integrato risulterà il seguente:

Art. 32 - Nuclei di antica formazione (N.A.F.)

1) Definizione:

agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la cospicua presenza di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria o edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinarne i valori d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono l'indicazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essi, la individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti i nuclei di antica formazione sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 -2° comma- punto 7 bis, e art. 41 bis -1° comma- L.R. 56/77.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze strettamente funzionali al solo stoccaggio e deposito per attrezzature agricole fino ad esaurimento dell'attività agricola insediata, ove non giudicate incompatibili con la residenza; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale.

destinazioni in contrasto: la residenza rurale connessa alle relative pertinenze adibite a lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alle stalle per l'allevamento di animali, la cui permanenza è consentita fino ad esaurimento dell'attività agricola insediata mentre sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi di incremento e/o potenziamento delle attività insediate; l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto.

3) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria (MO)

manutenzione straordinaria (MS)

restauro conservativo RC1

risanamento conservativo RC2

ristrutturazione edilizia semplice (RE1)

ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)

demolizione (D) limitatamente agli edifici cartograficamente individuati nel P.R.G.

demolizione e ricostruzione su siti puntualmente individuati con S.U.E. nelle tavole di P.R.G

mutamento di destinazione d'uso (MD)

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 9, con particolare riferimento al 4 comma; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 10.

Sulle residenze rurali e loro pertinenze non sono consentiti interventi di incremento e o potenziamento delle attività insediate.

4) Parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente.

Per i soli edifici uni e bi-famigliari, cartografati nella tavola di piano n° 5 (Nucleo di antica formazione) con intervento edilizio di tipo RE2, è ammesso un incremento, da concedere per una sola volta, pari al 20% dell'esistente volumetria civile. Detto incremento residenziale è concedibile per adeguamenti igienico-funzionali, qualora non sia possibile il recupero di fabbricati non abitativi aventi caratteristiche strutturali, dimensionali e tipologiche adeguati al riuso residenziale; l'ampliamento dovrà avvenire prioritariamente in corrispondenza di grossature o con prolungamenti di manica dell'edificio.

Il soprizzo massimo delle quote di imposta e di colmo del tetto non potrà essere superiore a mt. 1,20.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Nei casi di sopraelevazione e ampliamento planimetrico, fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi, si dovranno rispettare le seguenti distanze:

- c) distanza da cigli strada (per i soli edifici isolati) e dai confini di proprietà: ml 5,00. E' autorizzata l'edificazione a confine se preesistono pareti cieche di altri edifici. Per le pareti

non finestrate la distanza dai confini di proprietà può essere inferiore a ml 5,00 ove preesistano allineamenti di significativa entità.

- d) distanza da pareti finestrate di altri edifici antistanti in confrontanza diretta: si fa riferimento all'art. 18 delle presenti norme e quanto previsto all'art. 9 del D.M. 02/04/1978 n° 1444.

Se le pareti finestrate si confrontano su spazio pubblico o soggetto a pubblico transito la distanza potrà essere inferiore, al fine di mantenere fili di fabbricazione preesistenti di significativa entità, in ogni caso tale distanza non potrà essere inferiore a ml 5,00

5) Parcheggi:

In ogni intervento di nuova costruzione o di ricostruzione (anche a seguito di ristrutturazione e cambio d'uso) dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi destinati a posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrato nella misura di quanto previsto dalla Legge 122/89, con un minimo non monetizzabile o da reperire in zone diverse indicate dal Comune, pari a un posto auto di complessivi mq 25,00 o autorimessa per ogni unità immobiliare.

6) Disposizioni particolari:

In tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno essere utilizzati materiali, elementi costruttivi e forme compatibili a quelle della tradizione locale.

E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi veicolari e nuove aperture carraie su strade comunali.

Nuove aperture carraie automatizzate sono autorizzate esclusivamente lungo la strada comunale di Via Rialetto.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree cortilizie o di passaggio o di uso pubblico, indipendentemente dallo stato di proprietà.

Il P.R.G.C. individua nella tavola 5 inerente il Nucleo di antica formazione, gli elementi architettonici e tipologici più rappresentativi (quali i fronti e le cortine edilizie, i loggiati, i portali, ecc.) per i quali si richiede il vincolo di conservazione limitando i lavori al solo "risanamento conservativo", indipendentemente da quanto indicato negli "usi", sulla medesima tavola, che sono inerenti agli interventi previsti sull'intero edificio. La progettazione volta al recupero edilizio di detti edifici dovrà essere puntualmente corredata da dettagliata documentazione fotografica e relazione tecnica contenente le specifiche modalità di intervento.

L'art. 38 delle norme di attuazione riguardante "Aree per nuovi impianti commerciali – produttivi – artigianali N.I.P.C." viene modificato inserendo le caratteristiche delle strade di penetrazione che contempla la realizzazione di una viabilità urbana di tipo F1 e la possibilità di una formazione di uno strumento esecutivo esteso a tutta l'area urbanistica o a parte di essa, comunque non inferiore al 70% . In quest'ultimo caso è comunque richiesto un progetto guida esteso all'intera area. L'art. 38 viene modificato come segue :

Art. 38 - Aree per nuovi impianti commerciali - produttivi - artigianali (N.I.P.C.)

1) Definizione:

aree libere o edificate per le quali il P.R.G. prevede le destinazioni d'uso per attività commerciali e produttive artigianali di nuovo impianto; allo scadere del terzo anno successivo alla data di agibilità del nuovo impianto, la classificazione dell'area diviene quella di cui al precedente art. 37 (IPCE).

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse. in contrasto:

le medesime di cui al punto 2) dell'art. 37 precedente.

3) Tipi d'intervento ammessi:

nuova costruzione (NC) e gli interventi di cui all'art. 37 precedente

4) Parametri:

Q : rapporto di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria calcolata al lordo delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard, delle quali non è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione;

H : altezza massima = 10,50 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc: distanza minima dai confini = 10,00 ml da aree residenziali

Dc : distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte.

Df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Per le residenze ammesse si applicano i criteri di cui al precedente art. 37.

5) Standard Urbanistici

Per gli edifici ad uso produttivo industriale artigianale, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 20% della superficie territoriale teoricamente asservita all'intervento, da localizzare all'interno dell'area di proprietà e dovranno essere soddisfatti gli standard di legge previsti all'art. 21 della L.R. 56/77.

Per gli edifici ad uso commerciale, per gli aspetti quantitativi, si rimanda all'art. 28 sub c) e per le modalità di reperimento all'art. 37 oltre a quelli eventuali previsti dalla L.R. 37/2003.

6) Modalità d'intervento

*P.E.C.O. unitario; relativamente **Relativamente** all'area posta in fregio alla S.S. 228 il S.U.E. potrà prevedere al più tre lotti funzionali di intervento, di superficie confrontabile, la cui attuazione dovrà essere progressiva e correlata alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste ed al sostanziale progressivo completamento della capacità edificatoria in ogni lotto. Il S.U.E., qualora preveda l'insediamento di attività commerciali proprie, dovrà individuare uno specifico ambito in cui localizzare tali destinazioni per le quali, fino ad avvenuto adeguamento alla nuova disciplina commerciale da conseguire con specifica variante urbanistica, si intendono applicabili le limitazioni di cui al D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006. Nell'ambito dell'area N.I.P.C. a destinazione produttivo-artigianale è consentita anche la destinazione commerciale unicamente se relativa alla sola vendita di prodotti strettamente connessi ai cicli produttivi delle attività insediate.*

Le tavole grafiche di piano individuano gli accessi al P.E.C.O. che dovranno essere conformi con le caratteristiche di un sedime viario di tipo "FI". Lo strumento esecutivo potrà essere esteso a tutta l'area urbanistica o a parte di essa, comunque non inferiore al 70%. In quest'ultimo caso è comunque richiesto un progetto guida esteso all'intera area.

In sede esecutiva dovranno inoltre essere adottate idonee soluzioni per il posizionamento dei fabbricati prospicienti il territorio agricolo e per la sistemazione del verde a corona dell'intervento, con alberi di adeguata essenza e proporzione (di pronto effetto), al fine di realizzare un congruo mascheramento degli impianti produttivi rispetto al contesto agricolo o ai prospicienti insediamenti residenziali in coerenza anche con quanto definito dall'art. 26 della L.U.R.

L'art. 38 modificato ed integrato risulterà il seguente:

Art. 38 - Aree per nuovi impianti commerciali - produttivi - artigianali (N.I.P.C.)

1) Definizione:

aree libere o edificate per le quali il P.R.G.C. prevede le destinazioni d'uso per attività commerciali e produttive artigianali di nuovo impianto; allo scadere del terzo anno successivo alla data di agibilità del nuovo impianto, la classificazione dell'area diviene quella di cui al precedente art. 37 (IPCE).

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse. in contrasto:

le medesime di cui al punto 2) dell'art. 37 precedente.

3) Tipi d'intervento ammessi:

nuova costruzione (NC) e gli interventi di cui all'art. 37 precedente

4) Parametri:

Q : rapporto di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria calcolata al lordo delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard, delle quali non è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione;

H : altezza massima = 10,50 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

dc: distanza minima dai confini = 10,00 ml da aree residenziali

Dc : distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte.

Df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Per le residenze ammesse si applicano i criteri di cui al precedente art. 37.

5) Standard Urbanistici

Per gli edifici ad uso produttivo industriale artigianale, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 20% della superficie territoriale teoricamente asservita all'intervento, da localizzare all'interno dell'area di proprietà e dovranno essere soddisfatti gli standard di legge previsti all'art. 21 della L.R. 56/77.

Per gli edifici ad uso commerciale, per gli aspetti quantitativi, si rimanda all'art. 28 sub c) e per le modalità di reperimento all'art. 37 oltre a quelli eventuali previsti dalla L.R. 37/2003.

6) Modalità d'intervento

Relativamente all'area posta in fregio alla S.S. 228 il S.U.E. potrà prevedere al più tre lotti funzionali di intervento, di superficie confrontabile, la cui attuazione dovrà essere progressiva e correlata alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste ed al sostanziale progressivo completamento della capacità edificatoria in ogni lotto.

Le tavole grafiche di piano individuano gli accessi al P.E.C.O. che dovranno essere conformi con le caratteristiche di un sedime viario di tipo "F1". Lo strumento esecutivo potrà essere esteso a tutta l'area urbanistica o a parte di essa, comunque non inferiore al 70% . In quest'ultimo caso è comunque richiesto un progetto guida esteso all'intera area.

In sede esecutiva dovranno inoltre essere adottate idonee soluzioni per il posizionamento dei fabbricati prospicienti il territorio agricolo e per la sistemazione del verde a corona dell'intervento, con alberi di adeguata essenza e proporzione (di pronto effetto), al fine di realizzare un congruo mascheramento degli impianti produttivi rispetto al contesto agricolo o ai prospicienti insediamenti residenziali in coerenza anche con quanto definito dall'art. 26 della L.U.R.

Vengono normati gli impianti di distribuzione carburanti che troveranno riscontro nel nuovo articolo 38 bis che segue:

Art. 38 bis – Impianti di distribuzione carburanti

L'installazione di impianti stradali di distribuzione carburanti è regolato dal D.L. 11.02.1998 n° 32 e ss.mm. ed ii. secondo i “Criteri generali per la verifica della compatibilità degli impianti stradali di distribuzione carburanti”, adottati dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei seguenti parametri:

Q : rapporto di copertura massimo = 50 % della superficie fondiaria

H : altezza massima = 6,00 ml. , libera per le pensiline

Dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte; la distanza minima da mantenersi dalla aree residenziali è di ml. 10,00, fermo restando la distanza minima dai confini di ml. 6,00.

Distanza minima dal confine stradale: ml. 5,00 o maggiori se indicate o richieste dall'Ente preposto.

Df: visuale libera minima = 6,00 ml. per le parti produttive/artigianali e commerciali e 10,00 ml. per le residenze.

Le stazioni di autoservizio non sono consentite nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico e nei nuclei di antica formazione.

VERIFICA DEGLI INCREMENTI

Ai sensi dell'art.17 della L.R.56/77 detta variante non è strutturale in quanto le modifiche introdotte:

- a) non modificano l'impianto strutturale del Piano;
- b) non riducono la quantità delle aree a servizi per più di mq. 0,50 per abitante;
- c) non aumentano la quantità delle aree a servizi per più di mq. 0,50 per abitante;
- d) non incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal P.R.G.C.;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del Piano vigente relativi alle attività economiche produttive direzionali.

Il Comune di Bollengo ha redatto n° 2 varianti parziali di cui la seconda riguardante esclusivamente il riconoscimento degli azzonamenti commerciali A1 e A5.

Con la variante parziale n° 1 sono state modificate alcune volumetrie e superfici rispetto al P.R.G. approvato e più precisamente:

- 1) Aree per “Attrezzature per l'istruzione e di interesse comune”
Incremento di area per “Attrezzature per l'istruzione e di interesse comune” per mq. 11.
- 2) Aree per “Nuovi impianti produttivi/artigianali/commerciali - NIPC”
Stralciate aree NIPC per mq.10.776
- 3) “Aree di completamento residenziale”
Stralciate aree per potenziali mc. 4.963

Verifica incrementi in progetto ed ammissibili:

Ai fini della verifica degli incrementi volumetrici non sono da valutare gli interventi individuati con le lettere D e I.

L'intervento D, P.E.C.O. 1, già presente nella Variante Parziale n. 2 è stato depennato solamente in sede di Conferenza dei Servizi di cui la Terza Variante in oggetto, mentre l'intervento edificatorio residenziale per una cubatura di mc. 1.400, individuato con la lettera I, è stato proposto nella medesima sede di Conferenza.

L'effettiva variazione oggetto della presente Variante ed inerente l'intervento I è limitata al cambiamento d'uso dell'area da agricola ad area edificata.

Per tanto, a seguito di quanto sopra riportato, le aree in incremento relative a volumi residenziali e superfici per nuovi impianti produttivi/artigianali/commerciali risultano le seguenti:

- Volume residenziale in ampliamento di cui ai punti:

B) incremento volumetrico in ampliamento	mc.	450
C) incremento volumetrico in ampliamento	mc.	450
E) incremento volumetrico in ampliamento	mc.	150
F) incremento volumetrico in ampliamento	mc.	100
H) incremento volumetrico in ampliamento	mc.	600
L) incremento volumetrico in ampliamento	mc.	150
U) incremento volumetrico in ampliamento	mc.	300
Z) incremento volumetrico in ampliamento	<u>mc.</u>	<u>150</u>
sommano complessivamente	mc.	2.350

Con la presente Variante vengono stralciati mc. 719,70 inerenti l'intervento contraddistinto con la scheda tecnica C.C.18 di cui il punto Y della relazione.

Per tanto il volume residenziale totale in ampliamento rispetto alla seconda variante parziale art. 17 risulta di mc. $2.350 - mc. 719,70 = mc. 1.630,30$

La volumetria in progetto è inferiore a mc. 4.963 stralciata dal Piano con le precedenti varianti parziali 1 e 2 alla terza Variante Strutturale al P.R.G.C.

Rispetto a quanto assentito nella Terza Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale, con la presente variante la volumetria edificatoria inerente le aree di completamento residenziale risulta in diminuzione di complessivi mc. 3.332,70 dati da :

mc. 4.963 stralciati dalla 1° Variante Parziale – mc. 2.350 inseriti in ampliamento e + mc. 719,70 stralciati nella presente Variante Parziale n. 3

Le variazioni complessivamente hanno apportato alle seguenti modificazioni:

A seguito di detta terza Variante Parziale alla terza Variante Strutturale del P.R.G.C. le distinte aree interessate risultano così variare rispetto al Vigente P.R.G.C.:

- 1) Aree per “Attrezzature per l'istruzione e di interesse comune”
Incremento di area per “Attrezzature per l'istruzione e di interesse comune” per mq. 11.
- 2) Aree per “Nuovi impianti produttivi/artigianali/commerciali – N.I.P.C.”
Stralciate aree NIPC per mq 10.776

3) “Aree di completamento residenziale”

Stralciate volumetriche per potenziali mc. 3.332,70 (mc. 4.963 – mc. 2.350 + mc. 719,70)

L'amministrazione comunale dichiara che le modifiche e gli interventi proposti non producono i seguenti effetti:

- a) modifiche all'impianto strutturale del piano regolatore generale vigente ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;
- b) riducono la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 mq. per abitante.
- e) aumentano per più di 0,5 mq. per abitante della quantità globale delle aree a servizi.
- d) incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal piano regolatore generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche.
- e) incrementano la capacità insediativa residenziale del piano regolatore generale vigente.
- f) incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativi alle attività economiche, produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali risultanti dagli atti del piano medesimo in misura superiore al 6% nei comuni con popolazione non eccedente i diecimila abitanti.

Si dichiara che la presente variante allo strumento urbanistico vigente è a tutti gli effetti una variante parziale ai sensi del 7° comma, art 17 della LR. 56/77, così come modificato dalla L.R41/1997 ed inoltre che tale variante non è in contrasto con i piani sovracomunali esistenti.

Bollengo, lì luglio 2012

Il tecnico
Arch. Massimo Guabello

SCHEDE TECNICHE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "P.E.C.O. 1"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	3.636,00
- Indice di densità	= mc./mq.	0,50
- Volumetria assentita	= mc.	1.818,00
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	=	40%
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50
- Distanza dai confini	=	mt. 5,00 o in adiacenza a fabbricati esistenti con parete cieca e posti a confine.
- Visuale libera	=	pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Strumento urbanistico esecutivo - P.E.C.O. attuabile anche per lotti funzionali

NORME PARTICOLARI

N.N.

SCHEMA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 1"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	6.406,00
- Indice di densità	= mc./mq.	0,50
- Volumetria assentita	= mc.	3.203,00
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	= mq/mq	40%
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00
- Visuale libera	= pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00	

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato.

NORME PARTICOLARI

Con l'attivazione dell' intervento edilizio, salvo manutenzione, il concessionario e loro aventi causa dovranno realizzare una strada destinata a pubblico transito oltre ad un parcheggio posto in fregio alla strada comunale delle dimensioni di mq. 350,00.

Il sedime stradale sarà del tipo F2 urbana. Il posizionamento della strada è indicativo e potrà subire modifiche in sede progettuale esecutiva.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità contenuta nel presente lotto.

Per i nuovi interventi edilizi si dovranno utilizzare materiali, elementi costruttivi, tecniche o forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale, volti a garantire la tutela dei caratteri originali del nucleo di vecchio impianto. Dovranno inoltre presentare forme, assetto e orientamento planimetrico e sagome delle coperture coerenti con le caratteristiche dell'edificato tradizionale circostante.

SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 35"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	1.065,00
- Indice di densità	= mc./mq.	0,42 circa
- Volumetria assentita	= mc.	450,00
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	=	40%
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00
- Visuale libera	=	pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

N.N.

SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 36"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	943,00
- Indice di densità	= mc./mq.	0,48 circa
- Volumetria assentita	= mc.	450,00
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	=	40%
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00
- Visuale libera	=	pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

N.N.

SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 37"

Viene assentita la costruzione di un fabbricato ad uso deposito/autorimessa adiacente all'esistente fabbricato

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Volumetria consentita = mc. 100
- Altezza max misurata al colmo = mt. 3,50
- Distanza dai confini e aree SP = mt. 3,00 oppure nulla previo accordo scritto tra i confinanti e salvo il caso di preesistenti pareti di altra proprietà situate a confine, come previsto dal Codice Civile.
- Visuale libera minima = ml. 3,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

N.N.

SCHEMA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 38"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto = mq. 1.236 (di cui 1.010,00 in "Area di completamento residenziale" e mq. 226 in "Area edificata residenziale")

- Indice di densità (area completamento) = mc./mq. 0,60
- Volumetria assentita = mc. $0,60 \times 1.010 + mc. 150$ (una tantum) = mc. 756
- Rapporto di copertura (Sc/Sf) = 40%
- Altezza fuori terra = mt. 7,50
- Distanza dai confini = mt. 5,00 oppure inferiore onulla, mediante accordo scritto tra le parti confinanti, regolarmente registrato e trascritto con intervento del Comune

- Visuale libera = pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

N.N.

STRALCIATA SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 40" INERENTE L'INTERVENTO CLASSIFICATO CON LA LETTERA I

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto = mq. 4.954 (di cui 2.160,00 in ex area agricola e mq. 2.794 in ex area edificata)
- Indice di densità (ex area agricola) = mc./mq. 0,65 circa
- Volumetria assentita = mc. 1.400,00
- Rapporto di copertura (Sc/Sf) = 40%
- Altezza fuori terra = mt. 7,50
- Distanza dai confini = mt. 5,00 o in adiacenza a fabbricati esistenti con parete cieca e posti a confine.
- Visuale libera = pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

N.N.

SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 41"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto = mq. 1.811,00
- Volumetria assentita in incremento = mc. 600,00
- Altezza fuori terra = mt. 7,50
- Distanza dai confini = mt. 5,00 o in adiacenza a fabbricati esistenti con parete cieca e posti a confine.
- Visuale libera = pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

N.N.

SCHEMA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 42"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Altezza max = mt. 3,50
- Distanza dai confini e aree SP = mt. 3,00 oppure nulla previo accordo scritto tra i confinanti e salvo il caso di preesistenti pareti di altra proprietà situate a confine, come previsto dal Codice Civile.
- Visuale libera minima = ml. 3,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

Il fabbricato, potrà sviluppare una larghezza utile di mt. 6,00 per tutto il fronte sud della proprietà, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione ed in deroga al rapporto massimo di copertura.

La realizzazione dell'intervento è condizionata da una "dettagliata indagine geomorfologica idrogeologica e idraulica asseverata presso il competente Tribunale che attesti la idoneità dell'area per l'esecuzione dell'intervento".

SCHEMA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 43"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Volumetria assentita in incremento = mc. 300,00
- Altezza fuori terra = mt. 7,50
- Distanza dai confini = mt. 5,00 o in adiacenza a fabbricati esistenti con parete cieca e posti a confine.
- Visuale libera = pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

N.N.

SCHEMA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 44"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	4.284,00
- Indice di densità	= mc./mq.	0,20
- Superficie lorda in ampliamento complessivamente assentita (S.L.P)	= mq.	50,00 lordi + mc. 150 utili netti
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	= mq/mq	40%
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00
- Visuale libera	=	pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato per ampliamento planimetrico

NORME PARTICOLARI

N.N.