Allegato 3

Allegato 3a – PRG vigente del Comune di Dego
Allegato 3b – PUC 2012 adottato

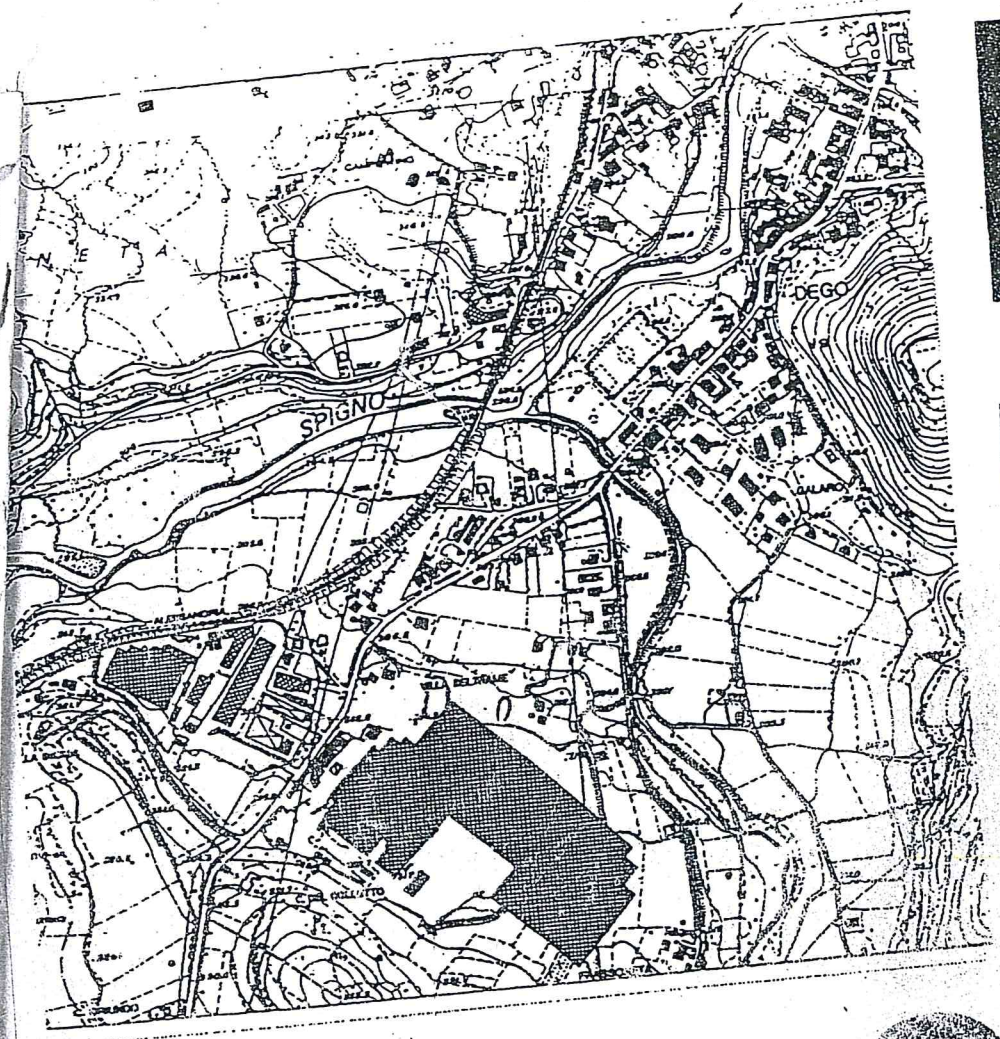
Cartografia riservata di Dego PRG



Scala 1:2000 (A3)

comune di dego

prov. savona



p r g

le

93

variante integrale al piano regolatore generale

adozione delibera C. C. n□ ___ del _____

controdeduzioni delibera C. C. n□ ___ del _____

approvazione D. R. n□ ___ del _____

VERSIONE INTEGRALE, CON INSERIMENTO DI TUTTE LE MODIFICHE A SEGUITO DELL'ACCOGLI
DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAGLI ENTI E DAI PRIVATI, DI DUE VARIANTI IN ITINE
E DELLE CONTRODEDUZIONI AL VOTO DEL C.T.U. REGIONA... DEL 15.04.1998 CATTE

studio arch. mauro mariano

progetto

Norme tecniche di

VIII. ZONE D - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA -

art. 55 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono le seguenti:

a) attività produttive industriali;
b) attività produttive artigianali e attività legate al settore della piccola industria;
c) attività di deposito artigianali ed industriali, attività di containerizzazione e decontainerizzazione, imballaggi in genere; **l'attività di containerizzazione e decontainerizzazione è ammissibile solo se e in quanto non determini stoccaggio delle merci.**
d) attività artigianali ed industriali di trasformazione e conservazione prodotti alimentari, agricoli, zootecnici;
e) attività artigianali e industriali di produzione e di trasformazione di energia;
f) attività relative al trattamento ed alla depurazione delle acque reflue;
g) medie strutture di vendita non alimentari con il limite di superficie di vendita massima attivabile di mq.1000, esposizioni e attività di trasporto complementari;
h) attività di servizio per i trasporti;
i) servizi pubblici e privati per le zone industriali e per le attività terziarie;
l) attività amministrative e direzionali.

Nelle zone a prevalente destinazione produttiva, è ammessa la costruzione di un alloggio per ogni azienda insediata, avente superficie lorda massima di mq.180,00 per il proprietario, direttore o custode.
Tutti gli insediamenti dovranno ottemperare alle leggi vigenti in materia di emissioni in atmosfera, smaltimento di rifiuti liquidi e solidi e dovranno comunque avere particolare riguardo alla tutela dell'ambiente.
Le distanze dalle strade sono indicate in cartografia.
Per una corretta lettura delle tabelle allegate alle presenti N.T.A., è bene precisare che si definiscono rispettivamente:

- **area lorda (a.l.) = area della proprietà comprese le aree destinate a viabilità dal P.R.G. ma ancora di proprietà privata;**
- **area netta (a.n.) = area della proprietà escluse le aree destinate a viabilità dal P.R.G.;**
- **area lotto (a.) = area netta escluse le aree da asservire a spazi pubblici (verde, parcheggio, spazi per attività collettive).**

Nel caso di medie strutture di vendita non alimentari con il limite di superficie di vendita massima attivabile di mq.1000, esposizioni e attività di trasporto complementari, dovranno essere rispettate le dotazioni di parcheggi, aree di carico e scarico e spazi pubblici secondo quanto disposto nel capitolo "Vbis –

NORMATIVA URBANISTICO – COMMERCIALE" in ottemperanza degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale e urbanistica stabiliti dall'A.C. con la delibera del Consiglio Comunale di Dego n.32 del 20.07.1999, nel rispetto degli "INDIRIZZI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E URBANISTICA" redatto dai dipartimenti ECONOMIA E LAVORO e PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA della Regione Liguria in attuazione del D. Lgs. n.114 del 31.03.1998 "RIFORMA DELLA DISCIPLINA RELATIVA AL SETTORE DEL COMMERCIO A NORMA DELL'ART.4, COMMA 4, DELLA LEGGE N.59 DEL 15.03.1997" e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n.22 del 02.06.1999.
Per comodità si rammenta cosa si intende per superficie di vendita, così come definito nell'art. 28.b delle presenti norme:

"superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV): area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, al netto di muri perimetrali, pilastri e tramezzi interni.

E' altresì compreso nella superficie di vendita lo spazio occupato da esposizione di merci.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, gallerie e passaggi di comunicazione (compresi scale, rampe, montacarichi e ascensori). Ai soli fini della L.R. 7 aprile 1995 n. 25 la somma della superficie di vendita (comprensiva di pilastri e/o strutture murarie interne, di tramezzi, divisori e simili) e delle altre superfici (magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi), si assimila alla superficie di riferimento commerciale, ad eccezione del caso in cui le altre superfici siano funzionalmente autonome e distinte dalla superficie di vendita così come sopra definita.
La **superficie di vendita (SV)** è espressa in mq. e con valori interi approssimati all'unità inferiore per valori decimali inferiori o uguali a 0,50 e all'unità superiore per valori decimali superiori a 0,50. "
Pertanto nelle tabelle di zona verranno riportate le dotazioni di parcheggi per la clientela e la dotazione di area di sosta e di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci ad uso delle medie strutture di vendita non alimentari così come consentito dal presente articolo al p.to g).

art. 55bis NORME GENERALI PER LE ZONE D.

In tali zone, delimitate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. di Dego, tutti gli interventi edili, sia di intervento sulle costruzioni esistenti che di nuova edificazione, dovranno rispettare le indicazioni di seguito riportate. In particolare, all'interno dei lotti, le nuove edificazioni potranno disporsi nei seguenti modi:

1. allinearsi lungo i percorsi stradali in modo da definirne le pareti stradali,
2. nella conformazione planimetrica a "L" o a "C" in modo da delimitare degli spazi di impianto edilizio interno al servizio dell'attività.

Lungo la stessa parete stradale saranno privilegiate soluzioni tipologicamente simili.

REGIONE LIGURIA Settore Urbanistica

1. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio principale

Le strade di impianto edilizio principale (assi di spina e di collegamento in genere alla viabilità principale come, ad esempio, la S.S. n°29), se ancora non esistenti, dovranno avere la larghezza minima della carreggiata di m. 10,00. Tale misura non comprende ovviamente i marciapiedi e le canalette laterali di scolo dell'acqua piovana.

2. Dimensione delle nuove strade di impianto edilizio secondario

Le strade di impianto edilizio secondario (colleganti i lotti industriali alle strade di impianto edilizio principale), se ancora non esistenti, dovranno avere la larghezza minima della carreggiata di m. 8,00. Tale misura non comprende ovviamente gli eventuali marciapiedi e le canalette laterali di scolo dell'acqua piovana.

3. tipologia edilizia consentita per gli edifici industriali:

Le costruzioni a destinazione industriale, che sorgeranno nelle zone appositamente destinate, dovranno presentare le seguenti caratteristiche: in generale saranno capannoni isolati, con caratteristiche tipologiche simili. In particolare la planimetria non dovrà essere molto articolata, la copertura sarà preferibilmente a capanna e si dovranno rispettare i caratteri dimensionali riportati nel punto successivo.

4. Caratteri dimensionali degli edifici industriali:

Trattandosi di edifici specializzati nell'attività produttiva ci sarà ovviamente l'esigenza di utilizzare specifici moduli e parametri per cui non possono essere prescritti, in questa sede, precisi caratteri dimensionali al di fuori del rapporto di copertura che dovrà essere rispettato nei lotti edificabili.
In ogni caso:

1. non potranno essere costruiti edifici alti più di 13,50 metri, con l'esclusione di eventuali costruzioni tecnologiche (silos, serbatoi acqua, antenne ecc..);
2. i nuovi capannoni dovranno comunque presentare le caratteristiche strutturali, di tamponamento, compositivo - architettoniche e le recinzioni di seguito descritte e potranno utilizzare i materiali ed i colori previsti nel presente articolo.

5. Elementi strutturali consentiti

strutture verticali

1. muratura portante in laterizi intonacata e tinteggiata nei colori consentiti,
2. struttura portante, anche di tipo prefabbricato, formata da pilastri e travi in c.a, eventualmente lasciata a vista e muratura di tamponamento intonacata

REGIONE LIGURIA Settore Urbanistica

e tinteggiata nei colori consentiti,
3. struttura portante formata da pilastri e travi in c.a. o in metallo e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata nei colori consentiti.

strutture orizzontali

1. struttura portante lignea,
2. struttura portante voltata,
3. struttura portante mista in latero - cemento, cemento armato o metallica.

strutture di tamponamento

1. in laterizi forati intonacati e dipinti nei colori consentiti,
2. in pannelli di cemento dipinti nei colori consentiti,
3. in pannelli vetrati non polarizzati.

6. Caratteri compositivo - architettonici consentiti

E' consentito l'uso di:
1. piani gerarchizzati e finestre gerarchizzate,
2. tetto a falde con inclinazione unica max. del 45%,
3. tetto a falde con inclinazione unica max. del 45% anche non in vista,
4. cornicioni.

7. Materiali a vista consentiti:

- copertura dei tetti in coppi o in tegole color rosso,
- pareti esterne intonacate e dipinte con i colori consentiti,
- pareti esterne in pannelli dipinte con i colori consentiti,
- serramenti in legno verniciato nei colori consentiti
  in PVC colorato nei colori consentiti
  in metallo verniciato nei colori consentiti,
- gelosie in legno verniciato nei colori consentiti
  in PVC colorato nei colori consentiti
  in metallo verniciato nei colori consentiti,
- grondaie in lamiera di ferro o rame.

8. Muri divisori e recinzioni

Recinzioni
Saranno costituite da muretti divisori in pietra, in mattoni o in conglomerato cementizio armato intonacati e colorati con le tinte consentite per le facciate degli edifici, aventi le seguenti misure indicative: la larghezza di m. 0,30 ÷ 0,40 ed una altezza di m. 0, 50 ÷ 0,90.
Questi muretti sosterranno le recinzioni metalliche a semplice disegno tinteggiate in bianco o in verde per una altezza complessiva indicativa di m. 2,00 ÷ 2,50.



Le recinzioni potranno essere schermate con siepi appositamente piantate all'interno della proprietà.

9. Colori consentiti:

Tetti
- in coppi o tegole color rosso.

Facciate
- bianco,
- grigio,
- giallo,
- rosa,
- nocciola,
- verdino,
- rosso porpora.

Infissi esterni
- finestre in colore grigio, bianco, marrone,
- scuri "alla genovese", avvolgibili, porte e saracinesche in colore verde o marrone.

art. 56 ZONA D1 - Industriale esistente di completamento -

Comprende un'area industriale esistente e di completamento che si può attuare con intervento diretto, essendo area già urbanizzata.
Il rapporto di copertura è pari al 50% dell'area lorda per consentire eventuali ampliamenti dell'attività produttiva senza interessare nuovi terreni nelle vicinanze.

Interventi edilizi ammessi

E' vietato l'impiego di materiali non consoni (materiali di risulta e similari).
In tale zona sono consentite le destinazioni di cui alle lettere a), c), d), e), f), g), h), i) di cui al precedente art.55.



TABELLA DELLA ZONA **D1**

zona omogenea destinazione tipo superficie estensione min. di p.a.	lettera **D** (D.M. 02.04.68) industriale completamento Ha. = 15,00 Ha. =	**Industriale esistente di completamento**

edificazione	**unità di misura**	**con P.A.**	**senza P.A.**
rapporto di copertura			**45% a.l.**
aree da asservire per spazi pubblici			
parcheggio			**5% a.n.**
verde			**5% a.n.**
spazi per attività collettive			**5% a.n.**
aree da asservire per spazi privati *			
verde per insediamenti produttivi			**15% a**
verde per insediamenti commerciali			**5% a.**
parcheggio per insediamenti produttivi			**10% a.**
parcheggi per MSV non alimentari a cui vanno aggiunti, se SV > 600 mq., l'area di sosta e movimentazione merci, come stabilito dall'art. 28.e	**mq.**		**PA=0,03 x SV** **SP=0,75 x SV**

tipologia edilizia			
altezza massima	**m.**		**13,50**
distanza dal ciglio stradale	**m.**		**10,00**
distanza minima da fabbricati di prop. diverse	**m.**		**15,00**
distanza dai confini di proprietà			**H/2**
distanza minima dai confini di proprietà	**m.**		**8,00**
distanza minima da confini di zona	**m.**		**15,00**

NOTA - Deve in ogni caso essere assicurato il rispetto dei limiti di cui al D.M. 2.4.68.

* Fermo restando il rispetto della legge 122/89 e di altre eventuali discipline di settore.

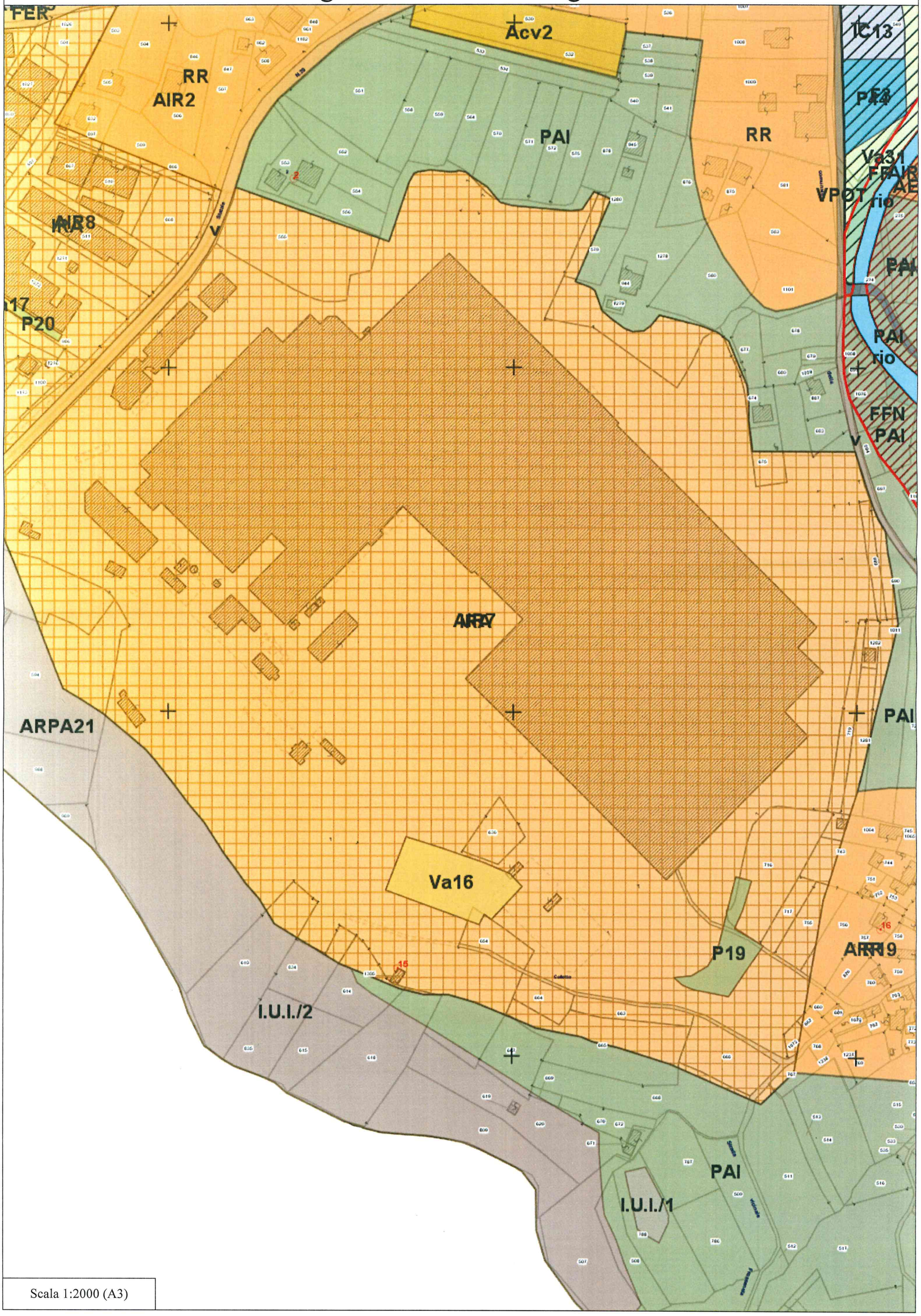
art. 57 ZONA D2 - Industriale/artigianale di completamento -

Comprende un'area industriale artigianale esistente e di completamento. Alcune attività periodicamente praticano la vendita diretta al pubblico. Si può operare con intervento diretto essendo area già urbanizzata.
Il rapporto di copertura è pari al 60% dell'area lorda per consentire eventuali ampliamenti dell'attività produttiva senza interessare nuovi terreni nelle vicinanze.

Interventi edilizi ammessi

E' vietato l'impiego di materiali non consoni (materiali di risulta e similari).
In tale zona sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle lettere b), c), e), f), g), i) del precedente art.56.

Cartografia riservata di Dego PUC



Scala 1:2000 (A3)

COMUNE DI DEGO

PROVINCIA DI SAVONA

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO PRELIMINARE

OGGETTO:

NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA

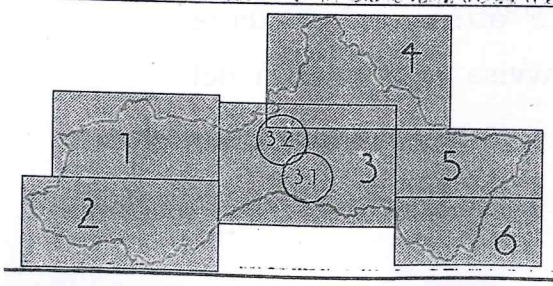
Professionisti incaricati:

STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO
Via Vernetti n. 14/3 - 17014 Cairo M.tte (SV)

STUDIO TECNICO ARCH. GIORGIO FERRARO
Via Roma n. 89/6 - 17014 Cairo M.tte (SV)

S.G.G. SOCIETA' DI GEOTECNICA E GEOMECCANICA DI RESTAGNO, TRIMBOLI, VEZZOLLA & C. S.n.c.
Piazza della Vittoria n. 24/2 - 17014 Cairo M.tte (SV)

DR. AGRONOMO FABRIZIO DEL NERO
Via G. Rossa - Albisola Superiore (SV)



DATA:
NOVEMBRE 2012

Art. 6. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

6.1. Superficie agibile (S.A.) – superficie accessoria (S.ACC.)

6.1.1 Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.

6.1.2 Non sono da ricomprendere nella S.A.:

a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;

b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;

d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;

e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della L.R. 16/08 aggiornata dalla L.R. 9/12, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei

limiti dimensionali di cui all'articolo 19 della L.R. 16/08 e s.m.i., comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;

g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

6.1.3 Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al punto 6.1.1:

a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;

b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al punto 6.1.2 lettera c);

d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19 della L.R. 16/08/ e s.m.i. comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19 della L.R. 16/08 e s.m.i., comma 8.

6.1.4 Con riferimento allo strumento urbanistico comunale vigente fino all'approvazione definitiva del P.U.C., al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli

edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

6.1.5 Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto Urbanistico Operativo (PUO), o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al punto 6.1.3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

6.2 Parametro di conversione

1- Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

6.3. Locali interrati

6.3.1. Si definiscono LOCALI INTERRATI quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dal punto 6.12.1.

6.4. Superficie netta di vendita (S.N.V.)

6.4.1. Si definisce SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

6.4.2. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

6.5 Volume geometrico (V.G.)

Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

6.6. Lotto asservibile (L.A.)

6.6.1. Si definisce LOTTO ASSERVIBILE la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.

6.6.2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il P.U.C. attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

6.6.3. Non è consentito l'asservimento di lotti non contigui salvo nei casi espressamente previsti e disciplinati dalle presenti norme di conformità negli ambiti indicati.

Sarà possibile traslare l'asservimento preesistente su altra area purchè questa sia contigua al lotto o anche non contigua negli ambiti dove è ammesso l'asservimento di lotti non contigui.

6.7. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)

6.7.1. Si definisce INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili ed il lotto asservibile.

6.7.2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva realizzabile in base all'I.U.I.

6.8. Superficie asservita (S.AS.)

6.8.1. Si definisce SUPERFICIE ASSERVITA alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.).

6.8.2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di mt. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data di adozione del P.U.C.

6.8.3. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro tenuto dal Comune.

6.9. Superficie coperta (S.C.)

6.9.1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

6.9.2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta, fino alla definitiva approvazione del P.U.C., gli elementi di cui al punto 6.1.4 nei limiti dallo stesso indicati.

6.10. Rapporto di copertura (R.C.)

6.10.1 Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e la superficie del lotto asservibile (L.A.) contiguo.

6.11. Distanze

6.11.1. Le DISTANZE di cui alle presenti norme di conformità e congruenza sono misurate in metri (mt.) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

6.11.2. Il filo di fabbricazione, ai fini delle presenti norme, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli

elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 mt., delle parti eccedenti i 30 cm. delle pareti perimetrali, fino ad un massimo di ulteriori cm. 25, finalizzate ad agevolare l'attuazione delle norme nel risparmio energetico; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

6.11.3. La distanza è quella intercorrente fra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione di proprietà diversa (Df);

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, con sopraelevazione, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente, purchè non comportanti sopraelevazioni che determinino la costruzione di un nuovo piano della costruzione.

Il P.U.C. nella disciplina degli interventi di nuova costruzione prevede la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, da rispettare nei vari ambiti di intervento. Sarà possibile fissare distanze inferiori a quanto stabilito dal P.U.C. in relazione agli specifici caratteri

dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico.

Negli ambiti di riqualificazione gli eventuali ampliamenti, sopraelevazioni ed interventi di demolizione e ricostruzione potranno essere eseguiti in deroga alle distanze minime dai fabbricati e dai confini previsti dal P.U.C. qualora sia dimostrata l'effettiva impossibilità del loro rispetto e previo accordo tra le proprietà confinanti mediante produzione di atto pubblico (trascritto e registrato).

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a muro cieco di fabbricati esistenti.

6.12. Altezza

6.12.1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato – intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1,00 mt., con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

L'altezza dei fabbricati a destinazione produttiva prefabbricata si calcolo a partire dal pavimento del piano terra fino all'intradosso delle travi prefabbricate a doppia pendenza o, in mancanza di queste, fino all'intradosso del solaio di copertura.

6.12.2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

a) i tamponamenti orizzontali o inclinati di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i solai orizzontali o inclinati di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e di alto fusto.

6.12.3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica quando le pareti perimetrali dei piani sovrastanti risultino arretrate, rispetto alle pareti perimetrali del piano intersecante il terreno sistemato, non più di 5 m.

Oltre i 5 metri di arretramento è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

6.13. Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico – ricettive.

6.13.1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza, o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico – ricettive, non può essere inferiore a 2,70 mt. per i locali abitabili, riconducibili a 2,40 mt. per spazi accessori e di servizio.

6.13.2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del P.U.C. e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni quali fissate al comma 6.13.1., si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati semprechè venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico – sanitarie dovrà essere allegato il parere della A.S.L. competente o di utilizzo del sottotetto esistente.

6.13.3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quelli più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a

2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.

Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

6.13.4. Le disposizioni di cui al presente punto non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico – sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

6.14. Linea di gronda

6.14.1. Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

6.14.2 Nella definizione dell'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato non sono da considerare le parti eccedenti i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri finalizzati ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici né i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

6.15. Numero dei piani

6.15.1 Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno sistemato per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

6.16. Locali tecnici

6.16.1 Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani con esclusione di quelli adibiti ad attività produttive.

6.17. Sagoma

6.17.1. Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

6.18. Caratteristiche architettonico – compositive dell'edificio

6.18.1. le caratteristiche architettonico – compositive dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentano la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);

b) formali/tecnico – costruttivi, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano le cosiddette "iconicità", e cioè l'immagine esterna dell'edificio, la quale non è da ritenersi compromessa da singole o limitate modifiche dei volumi o dei prospetti, quali ad esempio le scale esterne, le eventuali arcate, la rifinitura delle facciate, ecc.;

c) strutturali intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizio rispetto a quelle in cemento armato.

6.19. Pertinenze di un fabbricato

6.19.1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui al punto 6.1 dell'art. 6 della presenti norme di conformità e congruenza e pertanto possono essere realizzate senza asservimento.

6.19.2. Detti manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul carico urbanistico;

b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;

c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;

d) individuabilità fisica e strutturale propria;

e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

6.19.3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

6.19.4. Le dimensioni, ove si tratti di volumi chiusi, non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito al punto 6.5 delle presenti norme di conformità e congruenza, né comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

La costruzione di tali manufatti dovrà avvenire nel rispetto delle distanze stabilite per le nuove costruzioni delle presenti norme di conformità e congruenza.

6.20. Porticato

6.20.1. Porzione di piano terreno di fabbricato con copertura sorretta da pilastri, aperta su almeno due lati adiacenti o comunque su almeno il 50% del perimetro.

6.20.2 I porticati vanno comunque considerati ai fini delle distanze e della superficie coperta.

6.21. Tettoia

6.21.1 Copertura con pendenza di uno spazio aperto , può essere a sbalzo o sorretta da pilastri, aperta su almeno due lati adiacenti o comunque su almeno il 50% del perimetro.

6.21.2. Le tettoie vanno considerate ai fini delle distanze e della superficie coperta nella parte delimitata dai pilastri.

Art. 7. DESTINAZIONI D'USO

Ogni destinazione d'uso è rappresentata da una sottoclasse inquadrabile in una destinazione fondamentale.

Il PUC per ogni ambito o area e per ogni distretto indica le destinazioni ammesse e quelle eventualmente vietate.

Le destinazioni d'uso fondamentali sono:

Residenziale
Turistico ricettiva
Commerciale - direzionale
Agricola
Produttiva
Servizi pubblici e d'interesse pubblico
Attrezzature e impianti pubblici

Ogni classe fondamentale è suddivisa in sottoclassi prevalenti:

7.1. Residenziale

comprende le seguenti sottoclassi:

- residenze familiari
- residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni;

Le sottoclassi indicate possono comprendere:

- residenza;
- esercizi commerciali di vicinato
- piccole attività artigianali compatibili con la residenza non richiedenti fabbricati appositi né comunque autonomo da quelli residenziali;
- sedi di associazioni e circoli culturali;
- pubblici esercizi (bar, sala giochi, club con piscina);
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- istituti di credito;
- scuole private;
- parcheggi pertinenziali;

7.2. Turistico-ricettiva

Comprende le seguenti sottoclassi:

- alberghi
- ostelli
- agriturismo, campeggi

Le sottoclassi indicate possono comprendere:

- la residenza dei conduttori l'attività;
- attività di ristorazione;
- case di riposo;
- parcheggi pertinenziali;
- per la sottoclasse alberghi: esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

7.3. Commerciale - direzionale

Comprende le seguenti sottoclassi:

- medie strutture di vendita
- uffici e servizi privati e pubblici
- studi professionali
- uffici privati e pubblici (bancari, assicurativi, agenzie varie, ...)
- direzioni aziendali
- sedi di partiti, sindacati, associazioni varie
- palestre, scuole private e simili
- discoteche, sale gioco e simili.

Nelle sottoclassi sopra indicate è consentita la residenza nei limiti definiti dalle norme di conformità.

- impianti di erogazione carburanti

7.4. Produttiva

comprende le seguenti sottoclassi:

- industria
- artigianato
- rottamazioni

- magazzini
- laboratori di ricerca
- attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense - ristori - pubblici esercizi)
- corrieri, spedizionieri e autotrasportatori
- uffici e servizi per gli impianti produttivi
- piccolo artigianato, laboratori con vendita diretta del prodotto
- residenza per il proprietario, il direttore ed il custode con S.A. non superiore a 120 mq. per ogni unità abitativa.

7.5. Agricola

Agricoltura e allevamento

Comprende le attività agricole, anche in serra, allevamento di bestiame e la custodia di animali e le relative attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

Agriturismo.

Residenza.

7.6. Servizi pubblici e d'interesse pubblico

comprendono le seguenti sottoclassi

servizi di quartiere:

a) pubblici

- attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie
- attrezzature sanitarie: distretti sociosanitari, poliambulatori, farmacie comunali
- sedi amministrative e sociale: sedi circoscrizionali, centri sociali, uffici postali
- biblioteche, musei, ecc.

b) di interesse pubblico

- edifici per il culto e relative attrezzature
- sedi dell'associazionismo privato
- circoli ricreativi e culturali

- farmacie

c) impianti sportivi privati (convenzionati)

servizi generali

a) pubblici

- sedi delle autonomie locali
- mercati
- locali di spettacolo
- case di riposo comunali

b) privati

- sale da spettacolo
- musei privati
- cliniche o case di riposo private

7.7. Attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico

- viabilità
- parcheggi
- verde pubblico attrezzato
- impianti sportivi
- parchi
- impianti di depurazione
- impianti tecnologici
- depositi e impianti delle aziende erogatrici di servizi

Le sottoclassi ammesse, comprese le attività pertinenziali alle stesse che contribuiscono al loro funzionamento, negli ambiti, nelle aree, nei distretti possono essere introdotte e mantenute; quelle vietate, se esistenti, sono tollerate fino al loro esaurimento.

ART. 27. AMBITO INSEDIATO DI RIQUALIFICAZIONE - AIR 7 - VETRERIA

Identificazione:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
VETRERIA-COLLETTO	AIR 7	Area industriale	Mq 183.910

27.1 Descrizione

L'ambito AIR 7 – VETRERIA – industriale comprende le aree sulle quali è ubicata la vetreria Saint Gobain.

L'area è caratterizzata dalla presenza di uffici, locali produzione e magazzini con spazi aperti per stoccaggio materie prime.

27.2 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

Gli esiti che il P.U.C. intende conseguire sono:

- creazione delle condizioni idonee a favorire il potenziamento dello stabilimento per lo sviluppo delle capacità di lavoro;
- possibilità di utilizzare le aree a servizio attualmente private (parcheggio) ubicate nell'ambito AIR 8 come disponibilità di aree da rendere pubbliche o di uso pubblico in caso di ampliamento dell'attività produttiva in ambito AIR 7 nel rispetto del P.U.C. e spostamento delle aree a servizi pubblici esistenti internamente all'ambito AIR 7 nell'ambito AIR 8 stesso;
- rendere flessibile l'edificazione ed il completamento di tale ambito mediante norme che tengano conto dell'effettiva necessità aziendale.

27.3 Infrastrutture e servizi presenti e previsti

a) servizi per l'istruzione

non presenti e non previsti

b) servizi di interesse comune

non presenti e non previsti

c) verde pubblico attrezzato

Area a verde attrezzato e attività collettive : Va16 SVa16 = 2.335 mq

Indicazioni: trattasi di un'area a verde pubblico attrezzato esistente internamento all'ambito AIR 7. Si ravvisa la necessità del

suo spostamento sull'area posta oltre la Strada Provinciale n. 29, in ambito AIR 8 su terreno di proprietà della vetreria Saint-Gobain in modo da consentire l'effettiva fruibilità con vincolo ad uso pubblico registrato e trascritto.

Attuazione: progetto e sistemazione da eseguire a cura dell'azienda proprietaria concomitante alla realizzazione di nuovi interventi previsti nell'ambito AIR 7.

d) parcheggio pubblico

Parcheggio pubblico: P19 SP19 = 1.280 mq

Indicazioni: trattasi di un'area a parcheggio pubblico esistente internamente all'ambito AIR 7. Si ravvisa la necessità del suo spostamento sull'area posta oltre la Strada Provinciale n. 29, in ambito AIR 8 su terreno di proprietà della vetreria in modo da consentire l'effettiva fruibilità con vincolo ad uso pubblico registrato e trascritto.

Attuazione: progetto e sistemazione da eseguire a cura dell'azienda proprietaria concomitante alla realizzazione di nuovi interventi previsti nell'ambito AIR 7.

e) viabilità

Il P.U.C. non prevede in tale ambito nuova viabilità pubblica o di uso pubblico.

27.4 Interventi ammessi

Art. 20 punto 20.2 disciplina comune degli ambiti insediati di riqualificazione a destinazione produttiva.

All'interno di quest'area sugli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi previsti al punto 8.2 dell'art. 8 delle presenti norme, nella parte specifica per insediamenti produttivi, con specifica esclusione del punto 8.2.4 lettere f) – g) e dell'incremento volumetrico previsto al punto 8.2.5.

Oltre agli interventi come sopra definiti, ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito , è anche consentita la demolizione completa, l'accorpamento e la ricollocazione all'interno della

proprietà di appartenenza dei volumi esistenti nonché la creazione di nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri:

indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	0,60 mq/mq
altezza massima	da definire in base alle esigenze aziendali
distanza dai confini di proprietà	6,00 m.
distanza minima dai fabbricati di proprietà diversa	12,00 m.
spazi pubblici per attività collettive, verde, parcheggi	15% S.AS.
parcheggio a servizio dell'insediamento di uso privato	5% S.AS.
verde privato	10% S.AS.
parcheggio privato a servizio della residenza	ART. 12 delle presenti norme

E' vietato il trasferimento dell'indice di utilizzazione insediativa tra ambiti AIR 7 e AIR 8.

E' ammesso l'utilizzo delle aree di proprietà della vetreria Saint-Gobain ubicate nell'ambito AIR 8 da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico necessari per l'ampliamento degli edifici esistenti o per nuove costruzioni in ambito AIR 7.

27.5 Destinazioni d'uso ammesse

Produttiva (punto 7.4 art. 7 presenti norme).

27.6 Modalità di attuazione

Permesso di costruire diretto - denuncia di inizio attività o S.C.I.A.

SCHEDA AMBITO AIR 7 – VETRERIA

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. - D.I.A. S.C.I.A.	Produttiva (punto 7.4 delle presenti norme)	0,60	-	-	69.600	-	-	-

STANDARDS

	I	(mq)	IC	(mq)	VA	(mq)	P	(mq)
					Va16	2.335	P19	1.280
TOTALE						2.335		1.280

Nota: le aree a servizi di questo ambito non sono state conteggiate ai fini della verifica degli standards a livello comunale calcolati in base al peso insediativo totale previsto dal P.U.C.

SCHEDA GRAFICA

