

COMUNE DI BARGE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. XLVII AL PRGC

ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRGC

RIFERITE AGLI AMBITI OGGETTO DELLA VARIANTE E RELATIVE SCHEDE D'AMBITO

IL SINDACO

Geom. Ivo BECCARIA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr.ssa Chiara Angela NASI

IL RESPONSABILE AREA DEL TERRITORIO

Geom. Massimo MAURINO

IL TECNICO REDATTORE

Arch. Paolo BOVO

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d. lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso è effettuata dal Comune di Barge e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso il Servizio emittente.

ESTREMI DI ADOZIONE / APPROVAZIONE

ADOZIONE PRELIMINARE: Deliberazione C.C. n. _____ del _____
APPROVAZIONE DEFINITIVA: Deliberazione C.C. n. _____ del _____

N.B. IN ROSSO QUANTO MODIFICATO DALLA VARIANTE PARZIALE N. XLVII

COMUNE DI BARGE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- ART. 16 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO
ESTERNE AL CENTRO URBANO*
- ART. 23 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE
ESTERNE AL CENTRO URBANO*

ART. 16 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO

- 1 Il P.R.G. definisce aree di completamento esterne al Centro Urbano tutte le aree ricadenti nel perimetro del centro abitato di cui alla deliberazione C.C. n. 27 del 7/04/1978 ed alcune porzioni di territorio a queste funzionalmente connesse.
- 2 Nelle aree di completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza;
 - locali destinati ad esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
esercizi di vicinato, medie strutture ~~con superficie di vendita fino a mq 900~~ e centri commerciali ~~con superficie di vendita fino a mq 1500~~
all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
esercizi di vicinato
 - locali destinati ad attività professionali, finanziarie, amministrative;
 - locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
 - locali destinati ad attività artigianali ammesse sono solo quelle a servizio della residenza il cui esercizio, per l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, non reca nocimento alla salute del vicinato;
 - attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.
- 3 Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, purché rientrino fra quelle sopraelencate.
- 4 Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree di completamento esterne al C.U. sono ammesse, con intervento diretto: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo A e B, l'ampliamento e la sopraelevazione. Qualora il volume del fabbricato esistente sia già uguale o superiore alla densità fondiaria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione, l'intervento di categ. VI di tipo B é ammesso mediante S.U.E. senza incremento di volume. Comunque, gli interventi di categ. IV, V, VI di tipo A e B sono ammessi a condizione che la destinazione d'uso degli edifici prevista dal progetto sia compatibile con l'Ambito urbanistico. A mezzo di S.U.E. sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.
- 5 Limitatamente ai fabbricati uni e bifamiliari sono consentite le "modifiche interne" (categ. III dell'art. 8) con la precisazione che l'aumento di superficie utile previsto da tale categoria di intervento, può avvenire sia con il riuso di locali esistenti e compresi nel fabbricato, sia con la realizzazione di nuove strutture strettamente collegate al fabbricato stesso. La scelta di una delle predette soluzioni esclude l'altra.
- 6 Fatta salva la facoltà di proporre strumenti urbanistici esecutivi, i lotti liberi potranno essere edificati anche con intervento diretto.

7 Gli indici urbanistici da rispettare negli interventi edilizi sono:

- densità fondiaria mc/mq 0,60

In presenza di ampliamenti e sopraelevazioni le quantità edificate dei fabbricati esistenti

- calcolate come descritto all'art. 5 punto 10 - concorrono al conteggio della densità fondiaria ammissibile.

- limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m 10,50 e 3 piani f.t.

- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00

- allineamenti stradali in atto con facoltà del Sindaco di chiedere l'arretramento ai limiti consentiti dall'applicazione del D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 9 penultimo comma, ovvero quelli previsti dal P.R.G.

8 Sono esclusi dalla verifica dei parametri edilizi descritti ai punti precedenti, volumetria e densità fondiaria, i vani scale anche se chiusi.

9 Nel caso in cui aree di completamento "esterne al Centro Urbano" risultino confinanti con aree analoghe "interne al Centro Urbano" in presenza di S.U.E che le riunisca tutte o in parte, la quantità di edificazione complessivamente costruibile in sede di S.U.E. dovrà risultare dalla sommatoria delle specifiche quantità di edificazione afferenti alle singole aree nel rispetto degli indici di densità fissati dal P.R.G. per ciascuna area. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'ambito da parte del Consiglio Comunale.

10 Per l'area di completamento n. 14 le prescrizioni di cui ai commi precedenti vengono integrate dalle seguenti:

- è fatto obbligo il ricorso alla ristrutturazione urbanistica per l'ambito delimitato in cartografia ed opportunamente contrassegnato con asterisco, mediante S.U.E.. Al fine di armonizzare l'insediamento con le preesistenze circostanti sia dal punto di vista funzionale (portici, negozi, ecc.) che estetico (tipologia pluripiano) è consentito raggiungere la densità territoriale di 3 mc/mq E l'altezza massima di m 18,00.

- in assenza di S.U.E. o nelle more della sua formazione sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di cat. I e II.

11 Nella porzione di area di completamento n. 23 contrassegnata in cartografia con asterisco, la densità fondiaria è di mq/mq. 0,80, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.

12 Nelle porzioni di area di completamento n. 8 e n. 12 espressamente contrassegnate in cartografia con retino scuro, la densità fondiaria è di mq/mq. 0,33, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.

13 Nelle porzioni di aree residenziali di completamento n. 12 e 13, prospicienti il lato sinistro della via Cavallotta, gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione di tipo "B", dovranno essere

oggetto di Permesso di costruire convenzionato che preveda la dismissione di un'area lungo il fronte del lotto della profondità di m. 3,00 da destinare a verde e viabilità pedonale, fatti salvi gli spazi necessari per l'accesso ed il recesso dalla proprietà.

- 14 Per quanto riguarda l'insediamento di locali destinati ad esercizi commerciali di vendita al dettaglio, esercizi di vicinato, medie strutture e centri commerciali, si fa riferimento alla Normativa Regionale Vigente in materia di commercio.

AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO: CAPOLUOGO

n. 1, 1/1, 2, 3, 4, 4/1, 5, 6, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 7/1, 8, 8/1, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18/1, 20, 20/1, 21, 22, 22/1, 23, 23/1, 23/2, 24

(cfr. ART. 16) (6)

Destinazioni Ammesse: residenza
 esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
 all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1 e nella Localizzazione Commerciale Urbana non Addensata:
 esercizi di vicinato, medie strutture ~~con superficie di vendita fino a mq 900~~ e centri commerciali ~~con superficie di vendita fino a mq 1500~~
 all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
 esercizi di vicinato
 attività commerciali ~~di superficie utile fino a 400 mq~~
 attività artigianali di servizio alla residenza
 attività professionali, finanziarie, amministrative
 attività ricettive, ricreative, culturali
 attrezzature pubbliche

Categorie di intervento ammesse	Modalità di intervento		Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I - Manutenz. Straord. Cat. II (1) - Modifiche interne Cat. III (2) - Restauro conservativo Cat. IV - Risanamento Conserv. Cat. V - Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A (1) di tipo B (1) - Ristrutt. Urban. Cat. VII(1)(3) - Ampliam. e Soprael. Cat. IX (1) - Edificazione su lotti liberi (4) (7)	Segnalazione scritta <i>Denuncia di inizio attività</i> <i>Permesso di costruire</i> Per edif. Residenz. Senza mut. d'uso: <i>Denuncia di inizio attività</i> altri casi: <i>Permesso di costruire</i> <i>Permesso di costruire</i> <i>Permesso di costruire</i> S.U.E. <i>Permesso di costruire</i> <i>Permesso di costruire e/o</i> S.U.E.		(1) Non ammessa per i beni culturali (2) Solo per edifici uni e bifamiliari (3) Ammessa previa individuazione della Area da parte del Consiglio Comunale, con S.U.E. ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77. Per porzione di area 14 contrassegnata con asterisco, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori: Densità terr. mc/mq 3 Altezza max m 18 (4) Escluse aree di valore ambientale (5) Elevata a mq/mq 0.80 per porzione di area 23 indicata con asterisco. Elevata a mq/mq 0.33 per le porzioni di area 8, 12 e 15 indicate in cartografia con retino scuro. (7) per la porzione di area 23 con asterisco, destinazione ammessa: residenziale pubblica con obbligo di affitto permanente e Densità Terr. pari a mc/mq 1,14. Per quanto attiene gli insediamenti di carattere commerciale, per le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche, si rimanda a quanto previsto dall'art. 29. (8) Elevata a 1mc/mq per l'area 6/2 vincolata alla cessione dell'area a servizi 24. (9) L'edificazione nei lotti liberi 1/1, 4/1 è subordinata alla definizione di un P. di C. convenzionato. (10) <u>Gli interventi edificatori nelle aree 1/1 e 22 dovranno adottare le misure di compensazione ambientale descritte nel Rapporto Ambientale con particolare</u>
Norme di edificabilità in presenza di:			
	Intervento diretto	S.U.E.	
Densità Fondiaria	mc/mq 0,60 (5) (8)	mc/mq 0,60	
Rapp. di copertura	1/3	1/3	
Altezza	D.M. 2/04/68 n. 1444 art. 8 punto 2) con un massimo di m 10.50		
Confrontanza	Altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10		
Alineamenti	- in atto	- in atto	

			<u>riguardo alla creazione di schermature di vegetazione arborea ed arbustiva autoctona.</u>
--	--	--	--

(6) Per l'area interessata dall'insediamento della ditta Perotti, nel contesto dell'area di completamento n. 2, vigono le norme dell'art. 18, nel caso di cessazione dell'attività esistente, l'edificazione dovrà essere ricondotta ai parametri propri delle aree residenziali di completamento, illustrati nella tabella.

ART. 23 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE ESTERNE AL CENTRO URBANO

1. Le aree per attività terziarie espressamente indicate nella cartografia di P.R.G.C. al di fuori del Centro Urbano, potranno essere edificate nel rispetto delle norme seguenti:
 - 1) i fabbricati esistenti potranno essere interessati da interventi di categoria I-II-V-VI di tipo A e B;
 - 2) la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione (compresi ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti) ~~devrà~~ **dovranno** avvenire su strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area - ma realizzabile anche per comparti di intervento - e ~~devrà~~ **dovranno** rispettare:
 - la densità territoriale max. di 1 m³/m²;
 - la densità fondiaria max. di 1 m²/m²
 - l'altezza massima di 10,50 m e 3 piani fuori terra;
 - rapporto di copertura 1/2;
 - distanze dai confini pari ad 1/2 dell'altezza massima con un minimo di 5,00 m.;
 - gli allineamenti di fabbricazione di cui all'art. 9 del D.M. del 2/04/1968, n° 1444;
 - almeno 3/4 della superficie lorda di pavimento dei fabbricati dovrà essere destinata ad attività commerciali e terziarie in genere;
 - la dotazione minima di aree per parcheggi, verde ed attrezzature viarie dovrà corrispondere all' 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici, (art. 21 punto 3 L.R. n° 56/77), da reperirsi all'interno dell'area di insediamento; di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico;
 - **per le** superfici destinate ad attività commerciali **si richiamano integralmente i contenuti di cui al precedente art. 5;**
 - le volumetrie determinate con i parametri edilizi già descritti dovranno comprendere anche le cubature afferenti alle strutture preesistenti.
 - 3) Nelle aree per attività terziarie sono ammesse tutte le attività commerciali e terziarie in genere nonché una quota di residenza a servizio delle stesse in misura non superiore al 25% della superficie lorda di pavimento destinata alle attività terziarie e comunque in misura di 1 unità immobiliare non superiore a 150 mq. per ciascuna attività commerciale insediata.

In attesa della rilocalizzazione della Ditta Beltramo Fratelli (lavorazione pietre) prevista dall'art. 20 delle Norme di attuazione, l'area n° 17 di P.R.G. potrà essere attuata con S.U.E. anche non esteso all'intera area.
 - 4) Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei

limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

- 2 Per quanto riguarda l'insediamento di locali destinati ad esercizi commerciali di vendita al dettaglio, esercizi di vicinato, medie strutture e centri commerciali, si fa riferimento alla Normativa Regionale Vigente in materia di commercio.

AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE

n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8/1, 9

(cfr. ART. 23)

Destinazioni Ammesse:

**attività commerciali e terziarie e quota di residenza in misura non superiore al 25 %
della superficie lorda di pavimento destinata alle attività commerciali e terziarie;
attrezzature pubbliche**

Categorie di intervento ammesse		Modalità di intervento	Osservazioni e note
- Manutenzione Ordinaria Cat. I		Segnalazione scritta	(1) Le volumetrie determinate con i parametri edilizi elencati, dovranno comprendere anche le cubature afferenti alle strutture preesistenti. (2) S.U.E. esteso all'intera area, ma realizzabile anche per comparti d'intervento (3) solo per l'area contrassegnata col n. 6 è ammesso l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento a fini di ristorazione mediante richiesta di Permesso di costruire e nel rispetto del solo rapporto di copertura (4) con il n. 7 si individua il ristorante 'La Picocarda' quale riconoscimento di attività esistente.
- Manutenz. Straord. Cat. II		<i>Denuncia di inizio attività</i>	
- Risanamento Conserv. Cat. V		<i>Permesso di costruire (Denuncia di inizio di attività per le abitazioni)</i>	
Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A (1) di tipo B (1)		<i>Permesso di costruire (2)</i>	
- Ampliam. e Soprael. Cat. IX		(2) (3)	
- Edificazione su lotti liberi		(2)	
Norme di edificabilità in presenza di S.U.E.:			
Densità Territoriale max		mc/mq 1.00	
Densità Fondiaria max		mq/mq 1.00	
Rapp. Di copertura		1/3	
Altezza massima		m 10.50	
Alineamenti		pari almeno all'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.	