NORMATIVA URBANISTICA:

Come risulta da piano regolatore, il compendio oggetto d'esecuzione si colloca in "AREE RESIDENZIALI SATURE " (B) Art. 47 N.T.A.

Gli interventi ammessi, le modalità d'intervento, i parametri ecc. risultano individuati nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate.

Dal punto di vista geologico l'area risulta di tipo "IIA" (Porzioni di territorio a medio-bassa acclività, con presenza sia di terreni di origine glaciale o fluvio-glaciale o alluvionale.Presenza di limitate porzioni subpianeggianti con possibili difficoltà di drenaggio).

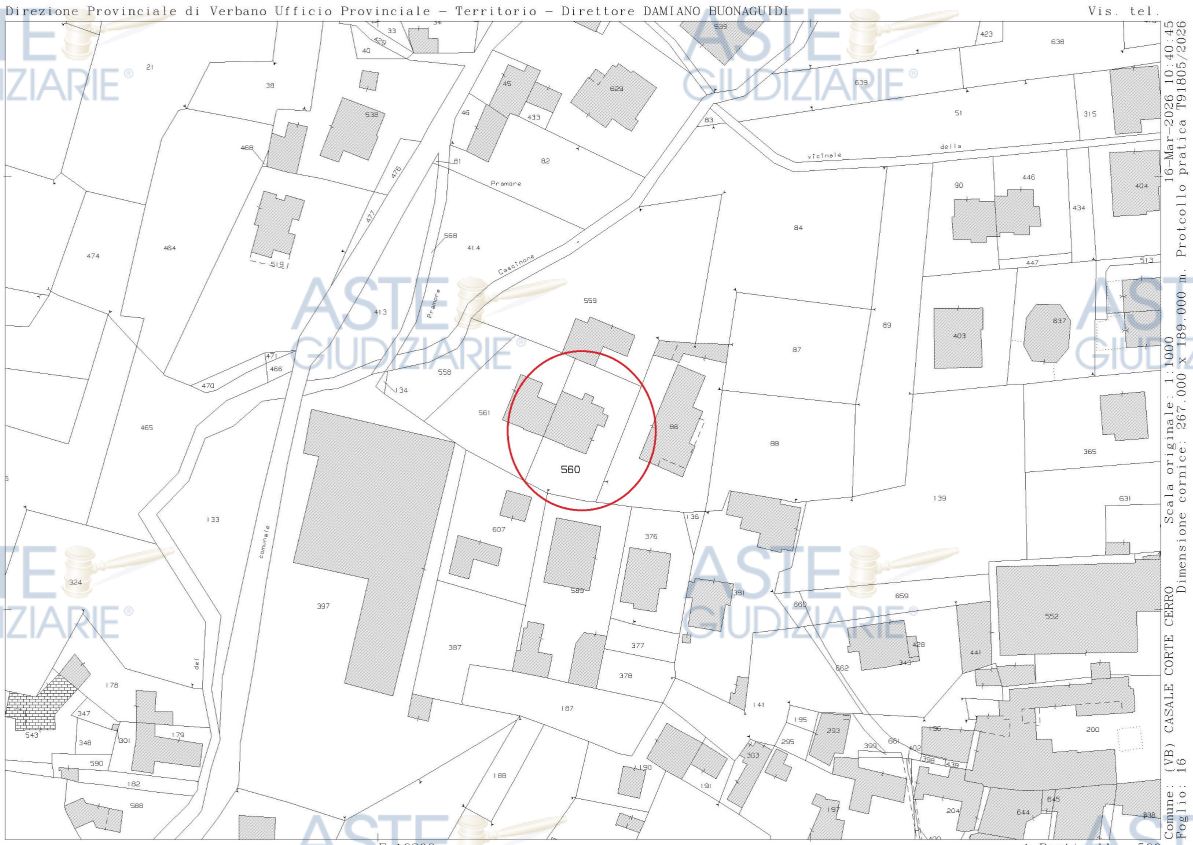
Valutazione di pericolosità: Pericolosità bassa

Presenza di edificazioni e valutazione del rischio in atto: Aree sia inedificate che edificate. Rischi basso

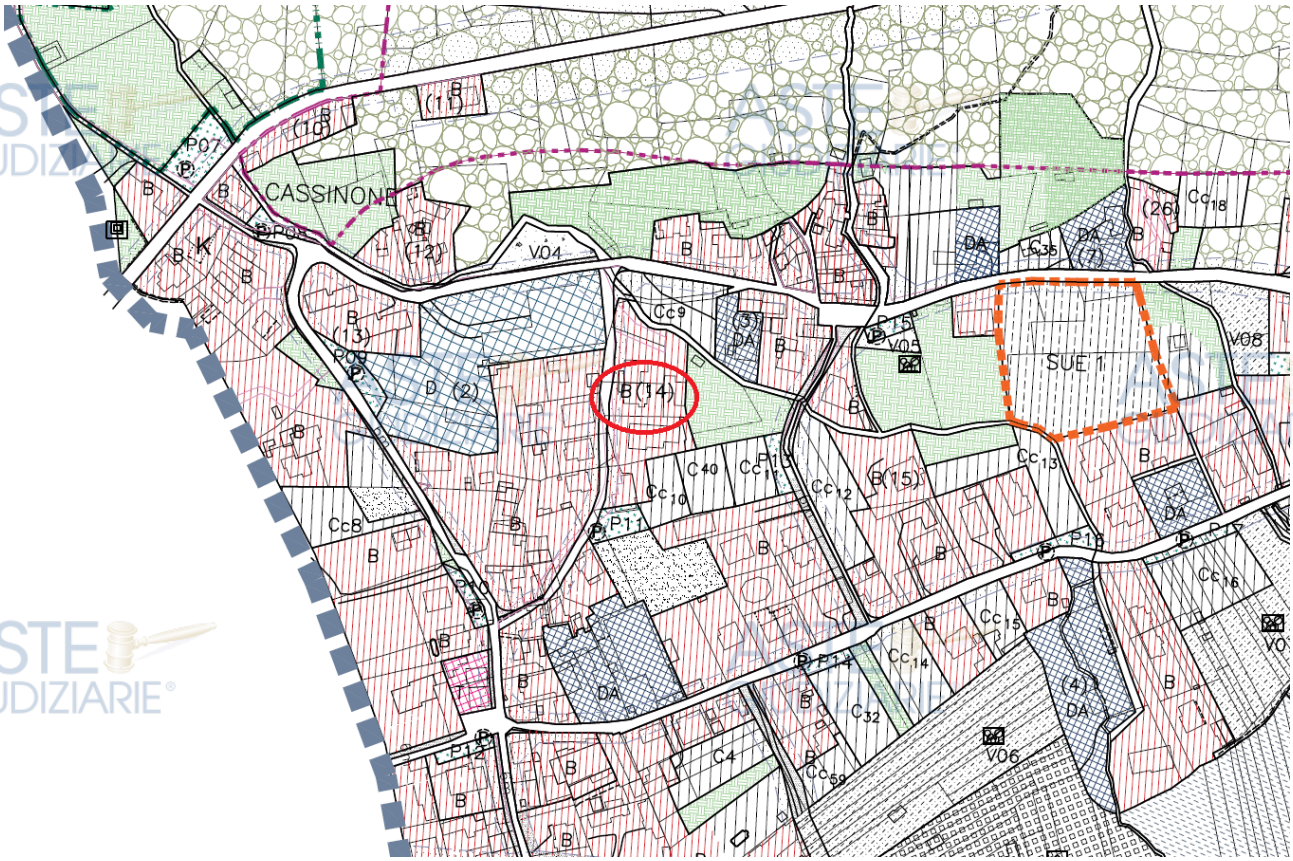
Idoneità all'utilizzazione urbana: Condizionata al rispetto di norme tecniche illutrate nelle N.T.A.

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ESTRATTO MAPPA

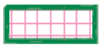


ESTRATTO PRG

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

LEGENDA

		NORME DI ATTUAZIONE
	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (A)	Art. 46
	AREE RESIDENZIALI SATURE (B)	Art. 47
	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CONFERMATE (Cc)	Art. 48
	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INSERITE (C)	Art. 48
	AREE AGRICOLE	Art. 54
	AREE AGRICOLE INTERNE	Art. 53
	LIMITE DI ZONA SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.) O CONCESSIONE CONVENZIONATA (C.C.)	Art. 49
	AREE RESIDENZIALI S.U.E.	Art. 49
	PERIMETRAZIONE PROPRIETA' GETZEMANI	Art. 56
	AREA PER IL COMMERCIO E IL TERZIARIO (T)	Art. 55
	AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICI (TU)	Art.55

- USI PRIVATI

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Art.47 - Aree residenziali sature (B)

1. Sono le aree prevalentemente residenziali esistenti in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione.

2. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
   a) - residenza e le relative pertinenze funzionali.
   b) - servizi sociali e religiosi.
   c) - sedi associative, culturali, sportive e categoriali.
   d) - ristoranti, bar, locali di divertimento
   e) - artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore ai mq 300 (è vietata l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale).
   f) - commercio al dettaglio;
   g) - teatri e cinematografici.
   h) - uffici pubblici e privati, studi professionali;
   i) - alberghi e pensioni;
   l) - autorimesse di uso pubblico e privato;
   m) - modesti impianti sportivi privati annessi ad edifici residenziali e ad esclusivo uso degli stessi.

3. In queste aree, il P.R.G.C. si attua mediante Permesso di costruire semplice o convenzionato o mediante Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio Attività nei casi previsti dalla legge.

4. Aumenti di volumetria delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni sono ammessi per, una sola volta, nei seguenti casi:
   - I) – Ampliamenti e/o sopralzi di abitazioni esistenti fino ad un massimo del 30% del volume esistente con un massimo di 150 mc. per alloggio, nel rispetto degli indici e parametri dell'area di cui al successivo 5° punto, 25 mq sono comunque consentiti.
   - II) – Ampliamenti e/o sopralzi di abitazioni unifamiliari al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare per un massimo di volume aggiuntivo pari a quello preesistente, comunque non superiore a 300 mc, nel rispetto degli indici di area.
   - III) – Ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali esistenti, purché compatibili con le destinazioni previste dal piano non nocive e moleste in tali aree è consentito un massimo di superficie utile aggiuntiva pari al 20% di quella esistente.

   Gli interventi di ampliamento ammessi nei casi descritti ai commi precedenti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente.
   Sono altresì ammessi interventi di demolizione con ricostruzione con eventuali incrementi volumetrici una-tantum nelle misure sopra stabilite. Il volume da computarsi ai fini della ricostruzione, è quello esistente, dal quale sono esclusi porticati aperti fienili, tettoie e simili ma sono incluse le costruzioni chiuse su almeno tre lati.

5. Parametri edilizi:
   - Altezza massima mt 10,00
   - Rapporto di copertura 30%
   - I.F. = 1,5 mc/mq da considerarsi quale misura massima ammissibile degli interventi realizzati nelle misure una-tantum come specificate nel precedente comma 4.

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

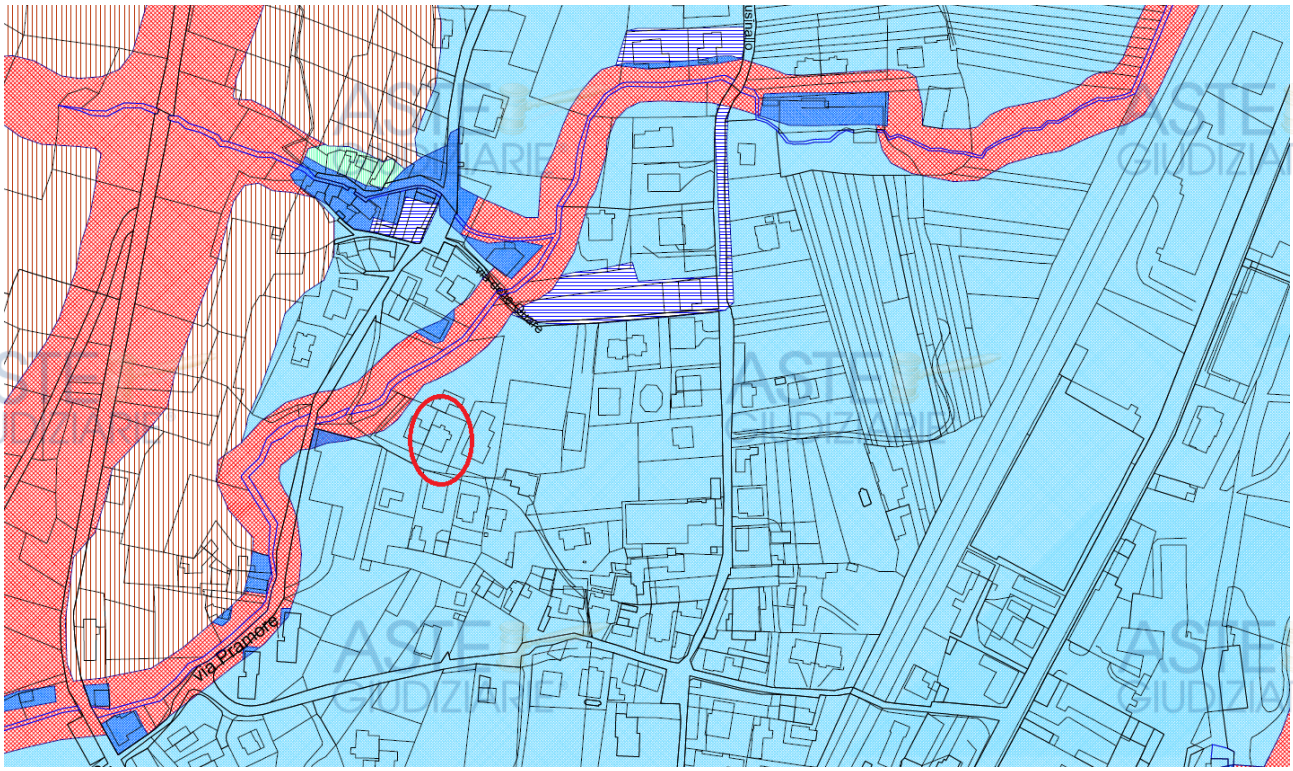
Nelle frazioni di Montebuglio, Tanchello, Cafferonio, Crebbia, Ricciano l'altezza massima prescritta è di mt. 7,50

- Distanze vedere art.23 e fare riferimento al testo del Nuovo Codice Civile.
- In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante salvo quanto prescritto dal Codice Civile e DM 1444 art. 9 (corte di cassazione – sentenza 01/07/2002 n° 9503),

6. Nelle aree residenziali sature, adiacenti ai Nuclei di antica formazione, per gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al comma 7 dell'art. 46.
7. Gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:
   - standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento all'interno dei centri storici e di ristrutturazione urbanistica e di completamento) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
   - 50% del totale posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3° della D.C.R. n. 563 –13414 del 29/10/1999, ai sensi dell'art. 21, 2° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
   - gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq 400 fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
8. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa formazione di S.U.E.
9. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.
   In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:
   - dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;
   - gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;
   - la linea di confine dei lotti di intervento posti a valle della strada regionale, esposta in direzione dell'attività a rischio, se confinante con l'area di danno, dovrà essere delimitata da una muratura di altezza pari a metri 2,50.
10. Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Osservazione", individuate negli specifici elaborati grafici tav. 03.1 e tav. 03.2 allegati all'Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante, valgono le prescrizioni di cui all'art. 71bis delle presenti Norme di Attuazione.
11. Prescrizioni particolari di carattere idrogeologico.
    – le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIa, inedificate, ancorché pertinenziali ad edifici esistenti, non potranno essere interessate da interventi di tipo S – A – NCa;

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIb, interessate dalla presenza di un fabbricato potranno essere oggetto di interventi di tipo: MO – MS - RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico;
- a seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca e NC (quest'ultima limitatamente alle sottoclassi IIIb2);
- in ogni caso in tutte le aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici nel presente articolo, prevalendo tra le due la misura più restrittiva;
- andranno altresì rispettate le prescrizioni particolari contenute nelle schede monografiche degli interventi di nuovo impianto redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle contenute nella Relazione geologico-tecnica.



INQUADRAMENTO GEOLOGICO

CLASSE	SOTTOCLASSE	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA Agente geomorfologico prevalente	Valutazione di pericolosità	Presenza di edificazioni e valutazione del rischio in atto	Possibilità di eliminazione o minimizzazione del rischio in atto sulle aree urbanizzate e del rischio potenziale connesso con nuove urbanizzazioni Attraverso interventi globali (Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico)	Attraverso il controllo e la manutenzione periodica delle opere di difesa esistenti	Attraverso interventi locali di riassetto	Attraverso il rispetto di norme tecniche	IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA Condizioni per l'utilizzazione urbanistica	Interventi ammessi ai sensi della Circ. P.G.R. 5/SG/URB del 27/04/84 e delle N.T.
2		Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione (vedi art 31,00 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante								
	2a	Porzioni di territorio a medio-bassa acclività, con presenza sia di terreni di origine glaciale o fluvio-glaciale sia alluvionale. Presenza di limitate porzioni subpianeggianti con possibili difficoltà di drenaggio.	Pericolosità bassa.	Aree sia inedificate che edificate. Rischio basso.	Non necessari	Non necessari	Non necessari	Si.	Condizionata al rispetto di norme tecniche, illustrate nelle N.T.	Tutti
	2b	Versanti caratterizzati sia da acclività media con copertura di origine glaciale o fluvioglaciale anche di significativa potenza, sia da acclività medio-elevata, con substrato roccioso affiorante o subaffiorante.	Pericolosità bassa.	Aree sia inedificate che edificate. Rischio basso.	Non necessari	Non necessari	In genere non necessari per le strutture esistenti, localmente necessari per le nuove edificazioni.	Si.	Condizionata al rispetto di norme tecniche, illustrate nelle N.T.	Tutti

Firmato Da: GIRO MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518ba5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009