

Progetto 048TOVO - Intervento di nuova costruzione di edificio produttivo per la produzione di dispositivi medici per Carm srl in Tovo di Sant'Agata (SO)

Committente:

CARM S.r.L.
via Roma 25
Tovo di Sant'Agata (SO)

Progettista:

Paolo M. Robles architetto
via Valcamonica 5
Vimercate (MI)
email@paolorobles.com

STATO DI FATTO

APRILE 2011

Estratto NTAP.R.G. vigente



Comune di
TOVO DI
SANT'AGATA
Provincia
di Sondrio

Istanza di trasformazione urbanistica
AI SENSI DELL'ART.5 DEL
D.P.R. 20 OTTOBRE 1998 N°447
E SUCC. MODIFICHE

6

formato@a4

COMUNE DI TOVO S. AGATA **COPIA PER IL COMUNE**

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE
APRILE 2000

PROPOSTE DI MODIFICHE D'UFFICIO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO DEFINITIVO**

 **Regione Lombardia**

Direzione Generale
Territorio e urbanistica

VISTO
IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
PIANI E PROGRAMMI URBANISTICI

L'ASSESSORE
PIU' ALESSANDRO MONETA

Approvato con deliberazione n. 578 del
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURALE

15 GIU. 2001

tavola **14**
data :

TAVOLA MODIFICATA IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

PROGETTO URBANISTICO :

Dott. Arch. Giani Franco
via Trento, 3, 23100 Sondrio, tel. 0342.214966

CONSULENZA GEOAMBIENTALE :

Geo3 Studio di consulenza geologica
via De Simoni, 11, 23100, Sondrio, tel. 0342. 212400

ordine
sondrio
Arch. FRANCO GIANI
n. 165
provincia
architetti

Adottata con delibera del C.C. n° 19

del 7 NOV. 2000

Approvata con delibera della G.R. n°

del

Il Sindaco



Il Segretario Comunale



**APPROVATO AI SENSI DEL
1° COMMA DELL'ART. 13
DELLA L.R. 23/97.**

Le costruzioni accessorie fra due edifici esistenti che si fronteggiano sono ammesse solamente quando i due edifici hanno il piano terreno non destinato ad abitazione. In ogni caso le costruzioni accessorie verranno computate ai fini volumetrici e non verranno prese in considerazione dai confinanti agli effetti della normativa sulle distanze.

Art. 18 - AREE ARTIGIANALI

18.1 Destinazione e norme generali

Le zone artigianali istituite dal P.R.G. sono destinate ad accogliere impianti artigianali con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo, in particolare modo sono escluse le abitazioni, fatta eccezione per l'alloggio degli addetti alla custodia o del proprietario. E' ammessa infatti la realizzazione di residenze con un massimo comunque consentito di una appartamento di 120mq.

E' ammessa la realizzazione di superfici ad uso direzionale nonché di vendita diretta dei prodotti oggetto di produzione, nella misura massima del 30% della superficie (di pavimento) artigianale.

Gli impianti artigianali, i cui processi di lavorazione diano luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive, dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano ai sensi delle Leggi vigenti a giudizio dell'Ufficiale Sanitario in conformità a standard di accettabilità che il Comune si riserva di emettere, un sufficiente grado di salubrità dell'aria e di depurazione dell'acqua.

Sono vietate attività nocive e comunque moleste di qualunque genere e natura.

Scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione sono vietati, salvo diverso avviso dell'Ufficiale Sanitario, che dovrà esprimersi su ogni singolo impianto, tenuto conto del parere dell'Ufficio Ecologico Provinciale e delle vigenti Leggi in materia.

Gli spazi non occupati dalle sedi viarie e di parcheggi dovranno essere sistemati a verde con opportuna piantumazione da definire negli elaborati di progetto.

18.2.1 Edificabilità delle zone artigianali di completamento

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici:

- 1) H = 12.00 mt. Salvo costruzioni particolari come silos, serbatoi, ciminiere ecc..
- 2) D.F. = 2.00 mc./mq. Per attrezzature artigianali
0.5 mc. / mq. per abitazione
resta inteso che gli indici volumetrici previsti per le attrezzature e per le abitazioni sono cumulabili
- 3) D.C. = 5.00 mt.
- 4) D.E. = 10.00 mt.
- 5) D.S. = 5.00 mt.

Intervento edilizio diretto

E' ammessa la contiguità di fatto o convenzionata.

La superficie da destinare a verde pubblico e a parcheggi, dovrà essere corrispondente a quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali per le zone artigianali. Nei lotti già edificati è obbligatorio verificare se la volumetria e le superfici coperte esistenti permettono ancora ulteriore edificazione.

Nelle zone completate D1 sono possibili esclusivamente due interventi di ampliamento:

- 1) ampliamento abitazione 10% per adeguamento igienico-sanitario solo per i fabbricati costruiti prima dell'adozione del P.R.G. (1988)
- 2) ampliamento attività produttive del 10% esclusivamente legate a comprovate necessità di adeguamento alle normative di sicurezza sui posti di lavoro e igienico sanitario, nonché per le norme antincendio.

18.2.2 Zona artigianale soggetta ad intervento preventivo (PL)

Zona omogenea, non edificata, dove si prevedono insediamenti artigianali con annessa abitazione di pertinenza.

L'edificazione è ammessa previo PL di iniziativa privata o pubblica sui tre lotti minimi di intervento (A, B, C) individuati in azzonamento (cfr. tav. 15).

Le norme di attuazione sono:

De = 10,00 mt

Dc = 5,00 mt

Ds = 5,00 mt. + marciapiede o aree standard

H max = 12,00 mt. - misurata dalla quota strada alla massima sporgenza del tetto di copertura.

Costruzione: Artigianale 0,500 mq/mq

R.C.: 0.4

Costruzione: Residenziale max 120 mq - per insediamento U.T. 0,1 mq/mq

Resta inteso che gli indici volumetrici previsti per le attrezzature e per le abitazioni sono cumulabili.

Parcheggio privato a servizio residenza 1 mq /10mc - obbligatorio coperto interrato o al P.T.

L'area a standard da cedere obbligatoriamente all'interno del comparto dovrà essere localizzata in prossimità della fascia di rispetto del Torrente Campaccio

18.3 Edifici artigianali, industriali e produttivi inclusi in zona a diversa destinazione e non confermati nel P.R.G.

Per gli edifici ad uso attività produttive, artigianali ed industriali presenti, compresi in zone con diverse destinazioni, dal P.R.G. escluse le zone di standard urbani, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario, circa la consistenza di cause immediate di incompatibilità e dietro approvazione del Consiglio Comunale, potrà consentire l'aggiornamento tecnologico degli impianti e i cambiamenti di produzione e di proprietà, anche se questa richiede un aumento della superficie nel limite del 35% di quella esistente alla data di adozione del PRH.

L'incremento della superficie dovrà avvenire nel rispetto delle norme fissate per la zona artigianale.

Il rilascio della Concessione a edificare è subordinato alla presentazione di atto notarile, trascritto a favore del Comune, a spese dei concessionari, nel quale siano dichiarate la cubatura e la superficie esistente alla data di adozione del P.R.G., sia fissata la misura totale dell'ampliamento raggiungibile, sia assunta da parte del richiedente l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria e accettare la non indennizzabilità dei nuovi volumi in caso di esproprio. Dovranno essere reperite, compatibilmente con le esigenze e le disponibilità, le aree da destinare a P.p. nella ragione di 1 mq. / 10 mc.

Art. 19 - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE – GENERALITA'

Sono le zone destinate all'esercizio dell'attività produttiva agricola, in cui l'edificazione è ammessa in relazione a tale attività intesa anche come strumento di salvaguardia del sistema idrogeologico, forestale e paesaggistico, nonché in relazione alle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

In particolare sono consentite, nel rispetto degli indici di seguito specificati:

- a) le opere in funzione della conduzione del fondo;
- b) la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- c) le attrezzature ed infrastrutture produttive (quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, ottenuti in loco dalla utilizzazione agricola del territorio),

- d) opere, attrezzature e di impianti necessari per la migliore stabilità dei versanti (opere di sistemazione geologica, idraulica, forestale cc..)

La volumetria edificabile a scopo residenziale va determinata in base agli indici di zona stabiliti negli articoli successivi.

Secondo le prescrizioni della L.R. 15/96

E' consentita la variazione di destinazione di volumi edilizi nei sottotetti delle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. per acquisire la destinazione di abitazione; in caso di utilizzo di tale possibilità non ci potrà avvalere delle possibilità di incremento volumetrico "per una volta soltanto" consentite.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

La Concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente ai soggetti previsti dalla L.R. 7/6/80 n° 93.

E' consentita la realizzazione di una volumetria superiore rispetto alle quantità ammesse in base alle prescrizioni degli articoli seguenti previa approvazione di specifico Piano di sviluppo aziendale, avente i contenuti previsti dalla normativa vigente in materia, comprovante le particolari esigenze aziendali

Mediante piano di sviluppo aziendale potranno essere documentate variazioni colturali, rispetto alle categorie individuate nelle tavole di azionamento, al fine di conseguire eventuali maggiorazioni di volumetria edificabile.

Al fine del computo della volumetria edificabile è ammessa l'utilizzazione delle superfici di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, purché compresi nel territorio comunale e limitrofi, a condizioni che:

- vi sia titolarità di proprietà e piena disponibilità degli appezzamenti interessati o titolarità di rapporto di affittanza agraria; in quest'ultimo caso, il conduttore deve disporre di dichiarazione scritta rilasciata dai proprietari dei singoli appezzamenti, i quali autorizzano in forma irrevocabile, l'utilizzo della volumetria di pertinenza del proprio appezzamento in altro appezzamento in zona E
- sia sottoscritta un'obbligazione contrattuale, registrata e trascritta a cura del richiedente, contenente vincolo di "non edificazione" sugli appezzamenti interessati (nel caso di appezzamenti in locazione, contenente l'espressa volontà della proprietà nei confronti del Comune), modificabile in relazione alla variazione della normativa edilizia.

I proprietari non coltivatori possono, ai fini edificatori avvalersi della facoltà di utilizzare volumi generati da appezzamenti aziendali non contigui per la realizzazione di attrezzature (ivi compresa l'abitazione esclusivamente a servizio dei salariati) ed impianti agricoli, a seguito di esigenze in merito dimostrate in piano aziendale.

La domanda di Concessione deve essere corredata, oltre che dei documenti atti a comprovare le precedenti condizioni, anche di planimetria catastale con l'indicazione di tutti gli appezzamenti interessati e di una relazione tecnica indicante i motivi della necessità dell'accorpamento.

Sugli edifici esistenti nelle zone E2' ed E2" alla data di adozione del P.R.G. anche se non destinati ad abitazioni rurali o ad attrezzature ed impianti di servizio dell'azienda agricola, è comunque consentito un incremento volumetrico non superiore al 20% della volumetria esistente, che potrà essere concesso una sola volta, anche a richiedenti non agricoltori ed in deroga ai limiti minimi di superficie fondiaria dell'appezzamento fissati negli articoli seguenti relativi alle singole zone.

Per gli edifici evidenziati in azionamento con apposito segno grafico, ricadenti in area agricola, pur non essendo a tale attività destinati, è consentito oltre a ciò che espressamente previsto per le zone E2' ed E2" il cambio di destinazione d'uso in residenziale

Potranno essere realizzati edifici per l'escursionismo alpino (rifugi alpini) su aree di proprietà pubblica (previa concessione dell'area in diritto di superficie ad enti o società aventi fine istituzionale di favorire l'escursionismo) o privata, previa convenzione che vincoli la destinazione d'uso dell'area a tale scopo ricettivo e definisce i modi di utilizzazione edilizia dell'area stessa.

Potranno essere realizzati edifici per l'escursionismo alpino (rifugi alpini) su aree di proprietà pubblica (previa concessione dell'area in diritto di superficie ad enti o società aventi fine istituzionale di favorire l'escursionismo) o privata, previa convenzione che vincoli la destinazione d'uso dell'area a tale scopo ricettivo e definisce i modi di utilizzazione edilizia dell'area stessa.

Materiali per nuove costruzioni, ampliamenti, sovralti, ristrutturazioni

- muri perimetrali in pietrame a vista o raso pietra
- muri perimetrali in materiali diversi, con intonaco esterno grezzo, al naturale o color grigio per uniformarsi con i fabbricati esistenti in muratura di pietrame
- serramenti esterni, antoni, ringhiere, in legno
- coperture in tegole ardesia o tegole di cemento color grigio ardesia o tegole canadesi color grigio ardesia

I fabbricati diroccati possono essere ricostruiti sul sedime rimanente.

19.1 Zona agricola ordinaria

"Vi sono consentite anche le opere di cui al secondo comma del precedente art. 19, nel rispetto degli indici previsti dalla L.R. n. 93/80"

- per attrezzature ed impianti strumentali e zootecnici
D.F. = 0.20 mc./mq.
- per abitazioni rurali annesse alle strutture agricole
D.F. = Come previsto dalla L.R. 93/80

D.F. = 0.01 mc./mq. sugli altri terreni agricoli compreso il bosco, sino ad un massimo di 500 mc. per azienda

H = 7.50 mt.

D.C. = 5.00 mt. (per nuovi edifici)

D.C. = 15,00 ml. (per nuovi edifici destinati al ricovero e all'allevamento degli animali) misurata dal confine di proprietà

D.E. = 10.00 mt. (per nuovi edifici, se almeno uno degli edifici prospicienti è destinato ad abitazione)

I nuovi edifici destinati ad allevamenti, a seconda della specie devono essere situati alle seguenti distanze rispetto al limite delle zone diverse da quella agricola:

- | | |
|---|------------|
| - bovini, equini, caprini, ovini, animali da pelliccia: | mt. 50.00 |
| - suini, vitelli a carne bianca, avicoli cunicoli | mt. 100.00 |

La volumetria edificata non potrà comunque superare, per ciascuna azienda:

$V \leq 800$ mc. Per le abitazioni rurali (e comunque non superiori a 500 mc. nel caso prescritto al precedente articolo)

$V < 4200$ mc. per le attrezzature e gli impianti strumentali e zootecnici insediamenti di cooperative o consorzi agricoli da valutarsi secondo piano aziendale.

E' ammessa l'utilizzazione (totale o parziale) della parte eventualmente non utilizzata dell'indice di fabbricabilità per abitazione rurale al fine di incrementare della medesima quantità l'indice di fabbricabilità per attrezzature e impianti.

Nel caso di accorpamento di più appezzamenti, l'appezzamento interessato alla realizzazione degli edifici deve rispettare i seguenti indici:

D.F. = come previsto dalla L.R. 93/80
R.C. = 0.30 mq./mq.

Oltre agli indici precedentemente determinati