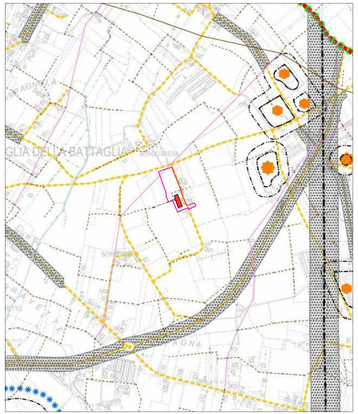
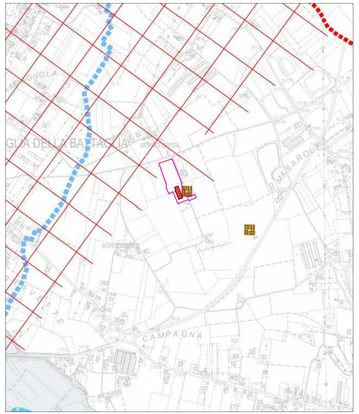
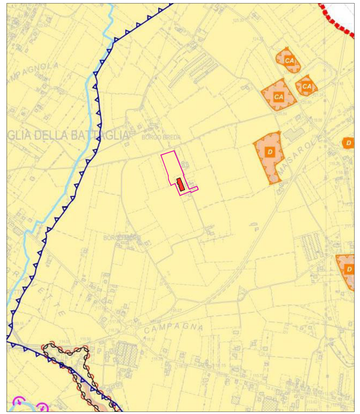
ESTRATTO P.A.T. 1:10000
VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - Tav. 08.01 ELAB. 35



ESTRATTO P.A.T. 1:10000
CARTA DELLE INVARIANTI - Tav. 08.02 ELAB. 36



ESTRATTO P.A.T. 1:10000
CARTA DELLE FRAGILITA' - Tav. 08.03 ELAB. 37

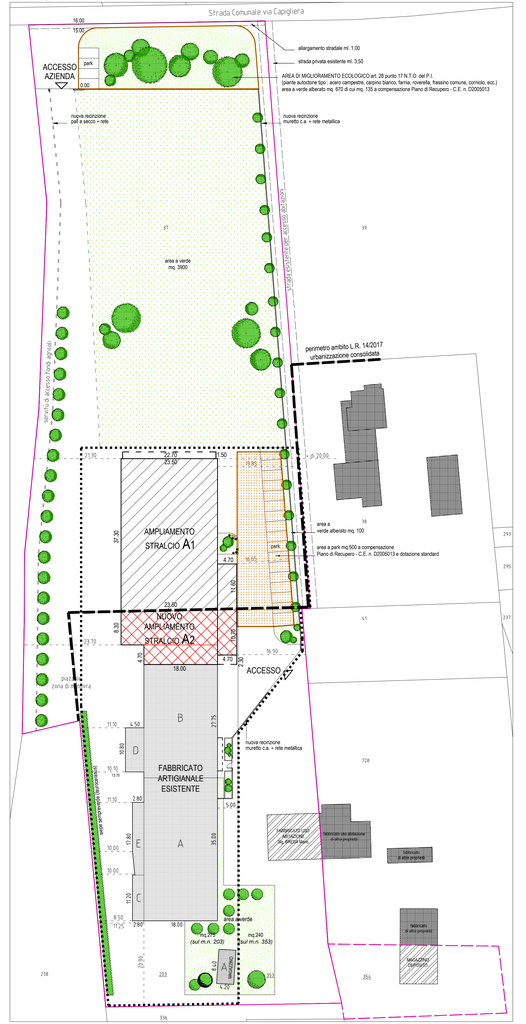


ESTRATTO P.A.T. 1:10000
CARTA DELLE TRASFORMABILITA' - Tav. 08.04 ELAB. 38

PLANIMETRIA GENERALE 1:500

NUOVO AMPLIAMENTO - A1 ai sensi L.R. n. 55/2012 e Circ. n. 1 del 20.01.2015 art. 3 (istanza in data 29.06.2018 Prot.8677)
NUOVO AMPLIAMENTO - A2 ai sensi art. 23 N.T.O. del P.I. (oggetto di P.U.A.)

	Proprietà oggetto di intervento m.n. 37, 203, 354	= mq. 13050
	Altra proprietà m.n. 353 (Pror. BREDA Mario)	= mq. 1566
	Perimetro ambito urbanizzazione consolidata	
	Area di pertinenza attività produttiva	= mq. 6160
	Fabbricato artigianale esistente	= **mq. 1164,78**
	Max edificabile : mq. 1164,78 x 0.80	= **mq. 931,82**
A1	AMPLIAMENTO - STRALCIO **A1** - (L.R. n. 55/2012) :	
	- Capannone (23.50 x 37.30) + (11.60 x 4.70)	= mq. 931,07 *inf. di mq. 931,82 max. edificabile*
A2	**NUOVO AMPLIAMENTO - STRALCIO A2 - (P.I. art. 23 N.T.O.)** : (23.50 x 8.30) + (10.70 x 4.70) + (18.00 x 4.70)	= mq. 329,94 *inf. di mq. 931,82 max. edificabile*
	Sommano	**mq. 1261,01** *(L.R. n. 55/2012 + P.I. art. 23 N.T.O)*
	TETTOIE / PORTICI APERTI : (4.70 x 2.30) + (22.70 x 1.50) = mq. 44,86	= mq. 0,00 *inf. 10% di mq. 1261,01*
	Nuova recinzione : muretto c.a. + rete metallica	
	pali a secco + rete metallica	



AREE SCOPERTE / STANDARD

	Area di pertinenza attività produttiva	= mq. 6160
	- STANDARD : mq. 6160 x (5% park + 5% verde)	= mq. 616 (308+308)
	- VERDE (275+135)	= mq. 410 *qui di 308*
	- PARK	= mq. 500 *qui di 308*
	- Zona a Nord area miglioramento ecologico	= mq. 670 *(incluso mq. 135)*
	- Zona a verde/prato	= mq. 3900
	- Zona a park alberato	= mq. 100
	- Allargamento strada Nord	= mq. 60

N.B. Il lotto oggetto di edificazione è già dotato di tutti i pubblici servizi (enel, acquedotto, telefono, ecc.) Non sono previsti nuove linee di allacio

	FABBRICATO ESISTENTE :	
	A - Fabbricato artigianale esistente	
	(18.00 x 35.00)	= mq. 630,00
	Magazzino (4.20 x 8.40)	= mq. 35,28
	B - Ampliamento (18.00 x 27.75)	= mq. 499,50
	C - Vano Tecnico	
	(2.06 x 11.20) = mq. 31,36	= mq. 0,00
	D - E - Nuova tettoia/portico	
	(10.80 x 4.50 + 12.00 x 2.80 + (2.80 + 2.20) / 2 x 5.80) = mq. 96,70	= mq. 0,00
	Sommano fabbricati esistenti	= mq. 1164,78

NORME TECNICHE OPERATIVE - Piano degli Interventi

ART. 5 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI
- LR n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 19 e seguenti
- Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE
1. La tavola dei PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali è vigente un PUA approvato. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il PUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004 e s.m.i., di:
a) Piano Particolareggiato (PP);
b) Piano di Lottizzazione (PdL);
c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
d) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
e) Piano di Recupero (PdR);
f) Piano Ambientale (PA);
g) Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PRUEA);
3. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
- l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi vigenti, qualora ambiti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione e dei vincoli gravanti sull'area;
- estratto dell'ortofoto, il rilievo planoaltimetrico dell'area e la documentazione fotografica;
- la cartografia dello stato legittimato e il permesso dell'intervento;
- la planimetria delle infrastrutture e dei sottoservizi esistenti;
- la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- i vincoli gravanti sull'area;
- l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti, dei lotti e delle sagome limite all'interno di ciascun lotto;
- l'individuazione delle aree da cedere o vincolare ad uso pubblico (con indicazione superfici);
- lo schema (planimetria, sezioni tipo e particolari) delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete (illuminazione/energia/telecomunicazioni/gas, fognature/anse/metriche/rimozioni/acquedotto);
- la viabilità (strada, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, isole ecologiche) e gli standard (aree a parcheggio e aree verdi, attrezzate e non);
- la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati e/o degli Accordi Pubblico Privato (APP), precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- le norme tecniche di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione ambientale;Comune di Sernaglia della Battaglia Norme Tecniche Operative Piano degli Interventi 2017
- la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- la Valutazione di compatibilità idraulica;
- la relazione paesaggistica (se l'intervento ricade in ambito di vincolo paesaggistico-ambientale);
- la valutazione di incidenza (screening);
- la Convenzione e/o atti unilaterali d'obbligo;
- il disciplinare tecnico;
- il capitolato e preventivo sommario di spesa.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI
4. Rispetto ai PI i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
- prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
- essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA, nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a PUA, accompagnata da un progetto ambito che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
5. I PUA di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti.
6. Modificazioni pertanto superiori ai parametri di cui ai commi 4 e 5 costituiscono variante al PI.
7. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al PUA è ammesso il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'Art. 28-bis del DPR 380/2001 purché esplicitamente previsto dalle Norme di Zona e nel rispetto delle stesse.
8. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente PI.
9. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
10. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/04

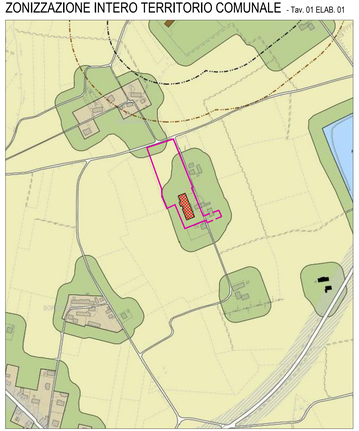
ART. 23 - EDIFICI PRODUTTIVI LOCALIZZATI IN DIFFORMITÀ DALLE DESTINAZIONI DI ZONA
RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI
- Piano di Assetto del Territorio
- Criteri per gli interventi relativi alle attività produttive in zona impropria, e per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al D.P.R. 160/2010 - Art. 32

DEFINIZIONE
1. Sono costituiti dagli edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, localizzati in difformità dalle destinazioni di zona esistenti alla data di adozione del PAT. (26.05.11) dimostrata da documentazione catastale e posizione contributiva per imposte comunali, che il PI disciplina secondo le modalità e le procedure stabilite nel presente articolo.
2. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli dalla manutenzione alla ristrutturazione per adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti e per adeguamento al contesto territoriale e ambientale - Interventi anche sotto il profilo delle opere di urbanizzazione funzionali all'attività, nel rispetto dei parametri previsti per la Z.T.O. di appartenenza, nonché di ampliamento di cui al comma 3, ai sensi e nei limiti dell'Art. 32, comma 3, delle NT dei PAT.

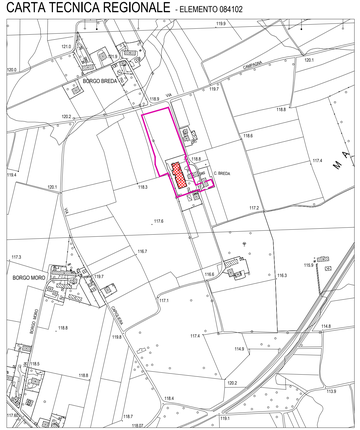
MODALITÀ DI INTERVENTO
3. Per gli interventi edilizi data manutenzione fino alla ristrutturazione edilizia leggera (art. 3, comma 1, lettere da a) a d)) DPR 380/2001) la modalità di intervento è l'IED, mentre per la ristrutturazione pesante (artt. 10, comma 1, lett. c), 20 e 23, comma 1, lett. a), DPR 380/2001) e per l'ampliamento di cui al comma 5 la modalità di intervento è il PUA.

PRESCRIZIONI E VINCOLI
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia leggera e pesante, di adeguamento delle opere di urbanizzazione nonché di eventuale ampliamento possono essere realizzati esclusivamente a seguito di verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione e se sottoservizi nonché delle dotazioni territoriali comunali e previo impegno da parte degli interessati di farsi carico dei maggiori oneri derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, da individuare caso per caso di concerto con l'amministrazione comunale. Devono altresì rispondere alle prescrizioni perequative prescritte all'art. 13, tramite il ricorso mandatorio dell'Amministrazione Comunale che subordina tutti i titoli abilitativi nonché le opere di pavimentazione e finitura di cui all'art.6 comma 1 lett e-ter) del DPR 380/2001 a previo accertamento della congruità del valore di perequazione, ad essere assoggettati a stipula di convenzione.
5. Ai sensi dell'Art. 32, comma 5, delle NT del PAT, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione e/o eventuale ampliamento, con eventuale incremento delle superfici di pertinenza riferite al termine ci cui al comma 1 di pari entità dell'ampliamento stesso, delle superfici non specificatamente destinate alla produzione del bene quali a titolo esemplificativo gli uffici, le sale mostre, le sale riunioni, etc., purché accompagnati dagli interventi di mitigazione. Gli eventuali ampliamenti delle superfici sopra richiamate sono consentiti fino ad un massimo di 1.500 mq. e comunque nel limite del 50 per cento della superficie coperta esistente.
6. Gli interventi di cui ai commi 4 e 5 nonché il cambiamento di utenza ed i cambi del processo produttivo sono ammessi solamente se le attività subentranti migliorano il livello di compatibilità con la Z.T.O. di appartenenza.
7. E' altresì obbligatoria la preventiva segnalazione all'Amministrazione comunale di ogni trasformazione d'uso degli immobili anche senza opere e ciò preventivamente, compresi il cambiamento di utenza ed i cambi del processo produttivo nonché la cessazione dell'attività.
8. Ai fine del computo degli oneri di urbanizzazione la quota di contributo deve comprendere l'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi, gassosi e quella per la sistemazione ambientale dei luoghi eventualmente alterati dall'insediamento.

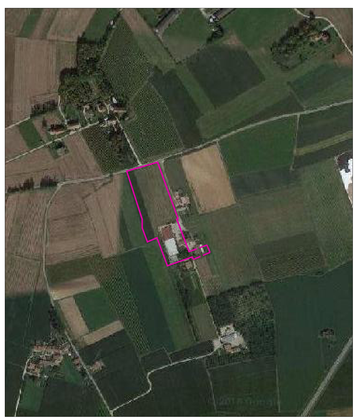
ESTRATTO P.I. 1:5000
ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE - Tav. 01 ELAB. 01



ESTRATTO C.T.R. 1:5000
CARTA TECNICA REGIONALE - ELEMENTO 084102



ORTOFOTO



Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

ditta ROTOFRESH - ROTOCHEF s.r.l.
con sede a Sernaglia della Battaglia via Capigliera 14
c.f. e p.IVA : 02479330267

oggetto PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
di iniziativa privata finalizzato per il successivo ampliamento fabbricato artigianale - **Stralcio A2** - (P.I. artt. 5 - 23 N.T.O.)

il progettista
BALLIANA Geom. REMO

Comune di Sernaglia della Battaglia - Foglio 16 m.n. 37, 203, 353, 354 scala 1:2000

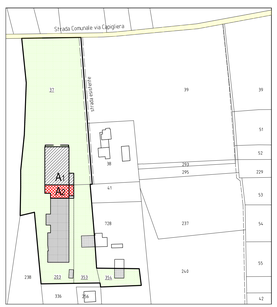


Tavola **P1**
INQUADRAMENTO
- Estratto catastale
- Estratto P.A.T. - P.I.
- Estratto C.T.R.
- Ortofoto
- Estratto L.R. n. 55/2015
- Estratto N.T.O. art. 23
- Planimetria generale progetto

Data 31-07-2018
Revisione 00
Scala 1:100

Studio Tecnico e Topografico BALLIANA Geom. REMO - via Castello 48/B 31020 Sernaglia della Battaglia (TV) -Tel.Fax.0438/966056 E-Mail : ballianaremo@libero.it