# REGIONE PIEMONTE
# PROVINCIA DI ALESSANDRIA
# COMUNE DI PECETTO DI VALENZA

**Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni**

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvato con D.G.R. n.27 –12558 del 16.11.2009.

**VARIANTE PARZIALE**
**ai sensi dell' art. 17 5° comma L.R. 56/77**

## Progetto Preliminare

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. …… del ……..

**Il Sindaco**
Bortoloni Andrea

**Il Segretario**
Dott,.Rapetti Gian Carlo

**Il Responsabile del Procedimento**
Geom Corrado Gallo

Estratto
Norme tecniche di attuazione
situazione variata

Luglio 2016


**PROGETTO TERRITORIO**
**Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica**
**di Arch. Simona Illario ,Arch. Luca Massa , Arch. Simona Santamaria**
Sede legale: Via Dania 8 – 15076 – Ovada (AL) – P. I.V.A. 01819010065
Sede operativa: Via Isonzo 11 – 15121 – Alessandria
Tel /Fax 0131/234221 E-mail: progettoterritorio@libero.it

## Articolo 36
## Aree residenziali di nuovo impianto -C -

### 1) OBIETTIVI
Il PRGC si propone di :

- completamento del tessuto urbano ;
- caratterizzazione del tessuto urbano attraverso gli spazzi pubblici ;

### 2) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
In queste aree sono consentite oltre la residenza le seguenti altre destinazioni:

a) servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
b) associazioni politiche e sindacali;
c) uffici ed istituzioni pubbliche e private, studi professionali, banche;
d) case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
e) commercio al dettaglio e pubblici esercizi fino ad una superficie utile lorda di mq. 150 (compresi magazzini e locali accessori);
f) autorimesse;
g) attività artigianali di servizio limitatamente alla superficie utile lorda di 70 metri quadrati.
h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, e limitatamente ai piani: rialzato, terreno, seminterrato, sino ad una superficie utile lorda non superiore a metri quadri 70;
i) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore o uguale a 65 decibel), limitatamente al piano terreno, seminterrato ed interrato, sino ad una superficie utile lorda non superiore a 100 metri quadri

### 3) PARAMETRI
Il Piano Regolatore Generale Comunale stabilisce i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale (It):
  0,50 mc/mq;
- indice di densità edificatoria fondiaria If :
  1,00 mc/mq;
- altezza delle costruzioni H :
  metri 9,00
- numero piani della costruzione (Np): n.3
- distanza dalle strade vedi tabella art.30
- distanza dai confini : mt. 5
- distanza tra le costruzioni D : mt. 5 riducibili a mt. 0 previo consenso dei confinanti
  distanza tra pareti finestrate : 10 mt.
- rapporto massimo di copertura 1/3.

**4) AMBITI SOGGETTI A PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA (S.U.E..)**

Il P.R.G.C. individua nella tavola 3.3 gli ambiti da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo . Le concessioni edilizie per la realizzazione di nuovi edifici sono subordinate alla preventiva approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo . (vedi schede in allegato)
Sugli edifici esistenti ricadenti all'interno dell'aree oggetto di S.U.E. il regime di modificazione degli immobili esistenti è limitato alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

**5) PERTINENZE**

Per pertinenze si intende:
le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto legale sulla medesima. Gli atti e rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze.

In particolare nella zona C sono ammissibili le seguenti pertinenze:

1) Porticati
   Sono sempre autorizzabili fino alla concorrenza massima del 20 % della superficie coperta esistente e/o in progetto e nel rispetto dei parametri di area

1) Piscine
   Sono sempre autorizzabili nel rispetto dei parametri di area.
   Nel caso che l'alimentazione idrica avvenga attraverso l'acquedotto dovrà essere stipulata apposita convenzione che regolamenti il prelievo nel periodo estivo (giugno - luglio - agosto).

Si intendono richiamati i contenuti della L.R n.52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" che impongono il divieto di contatto diretto tra aree che presentino livelli di rumore che si discostano più di 5dB. Nella progettazione degli strumenti esecutivi e/o comunque all'atto del rilascio del titolo abitativo per i nuovi interventi dovrà essere verificato e contestualmente evitato il crearsi di "accostamenti critici", posizionando in caso contrario le necessarie" fasce cuscinetto" previste dalla legge citata, opportunamente disciplinate

*Articolo 36 bis*

***Aree residenziali di nuovo impianto –C 1 -***

***1) OBIETTIVI***

*Il PRGC si propone di :*

- *completamento del tessuto urbano ;*
- *caratterizzazione del tessuto urbano attraverso gli spazzi pubblici ;*

***2) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE***

*In queste aree sono consentite oltre la residenza le seguenti altre destinazioni:*

*a) servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;*
*b) associazioni politiche e sindacali;*
*c) uffici ed istituzioni pubbliche e private, studi professionali, banche;*
*d) case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;*
*e) commercio al dettaglio e pubblici esercizi fino ad una superficie utile lorda di mq. 150 (compresi magazzini e locali accessori);*
*f) autorimesse;*
*g) attività artigianali di servizio limitatamente alla superficie utile lorda di 70 metri quadrati.*
*h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, e limitatamente ai piani: rialzato, terreno, seminterrato, sino ad una superficie utile lorda non superiore a metri quadri 70;*
*i) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore o uguale a 65 decibel), limitatamente al piano terreno, seminterrato ed interrato, sino ad una superficie utile lorda non superiore a 100 metri quadri*

***3) PARAMETRI***

*Il Piano Regolatore Generale Comunale stabilisce i seguenti indici e parametri:*

- *indice di densità edilizia territoriale:*
  *0,50 mc/mq;*
- *altezza delle costruzioni:*
  *metri 9,00*
- *numero piani della costruzione (Np): n.3*
- *distanza dalle strade vedi tabella art.30*
- *distanza dai confini : mt. 5*
- *distanza tra le costruzioni D : mt. 5 riducibili a mt. 0 previo consenso dei confinanti*
  *distanza tra pareti finestrate : 10 mt.*
- *rapporto massimo di copertura 1/3.*

***4) AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONVENZIONE***

*Il P.R.G.C. individua nella tavola 3.3 le aree residenziale da assoggettare a permesso di costruire subordinato ad atto d'obbligo unilaterale o a convenzione secondo i disposti dell'art. 49 4 comma della L.R. 56/77 e s.m.i..*

*Tale atto dovrà stabilire le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, le garanzie finanziarie che l'Amministrazione potrà richiedere al titolare del permesso di costruire, la ripartizione dei costi di infrastrutturazione fra Comune ed Attuatore ai sensi dell'art. 11 della L. 28/01/77 n. 10, le modalità di trasferimento delle opere all'Amministrazione Pubblica.*

*Ulteriori specifiche prescrizioni saranno definite dall'Amministrazione Comunale, per ogni singolo caso, e quindi recepite dalle convenzioni, in fase di presentazione dei singoli progetti.*

*Lo schema di convenzione e lo schema di atto d'obbligo unilaterale dovranno essere approvati da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi della vigente legislazione*

***5) PERTINENZE***

*Per pertinenze si intende:*
*le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto legale sulla medesima. Gli atti e rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze.*

*In particolare nella zona C sono ammissibili le seguenti pertinenze:*
*1 ) Porticati*
*Sono sempre autorizzabili fino alla concorrenza massima del 20 % della superficie coperta esistente e/o in progetto e nel rispetto dei parametri di area*

*2)Piscine*

*Sono sempre autorizzabili nel rispetto dei parametri di area.*
*Nel caso che l'alimentazione idrica avvenga attraverso l'acquedotto dovrà essere stipulata apposita convenzione che regolamenti il prelievo nel periodo estivo (giugno - luglio - agosto).*

# Capo quinto: ZONE AGRICOLE

**Articolo 40**
**Aree per attività agricole**

Sono le parti di territorio destinate ad usi agricoli ed alle attività ad essi connesse

**5) OBIETTIVI**

- la tutela delle caratteristiche paesistiche del territorio .
- l' incentivazione della presenza stabile dell'uomo come presidio del territorio;
- la conservazione e il recupero degli immobili esistenti anche ad usi extra agricoli;
- la valorizzazione del territorio tramite il recupero dei caratteri architettonici dell'edilizia storica da perseguire sia negli interventi sul patrimonio esistente che nelle nuove edificazioni;

**6) ATTIVITÀ AMMESSE**

Le attività ammesse quindi sono:

- attività connesse alla conduzione del fondo agricolo ed alla trasformazione e lavorazione dei prodotti del fondo in genere;
- residenza per soggetti addetti al settore agricolo;
- riuso , per soggetti non addetti al settore agricolo, di immobili ed infrastrutture agricole esistenti non più necessari alle aziende agricole;
- attività di agriturismo così come definite dalle vigenti leggi regionali;
- forme associative di produzione e trasformazione di prodotti agricoli;
- attività di allevamento di specie animali ed attrezzature ad esse connesse (stalle, maneggi, ecc.);
- attività di commercializzazione dei beni agricoli e di allevamento, prodotti dal fondo.

Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione dei prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell' azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa.

Il permesso di costruire alla edificazione di nuove residenze rurali sono rilasciate a :

a) Imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle leggi: 09/05/1975 n. 153, 10/05/1976 n. 352, L.R. 12/05/1975 n. 27, L.R. 23/08/1982 n. 18 anche quali soci di cooperative ;
b) Proprietari dei fondi e chi abbia titolo, per l' esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
c) Agli Imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. 63/78 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nella azienda interessata;

il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al precedente comma, è subordinato all' impegno unilaterale dell' avente diritto che preveda il perenne mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti che vengono determinate come sanzioni amministrative ai sensi dell'art.69 della LR 56/77; l' atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

**3) INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE ABITAZIONI RURALI**

Gli indici di densità fondiaria per l'edificazione non possono superare i seguenti limiti:

a) Terreni e colture protette in sede fissa : mc. 0,06 x mq
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq;
c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq;
d) terreni a seminativo ed a prato : mc. 0,02 x mq;
e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc. 0,01 x mq, conteggiati su non più di 5 ettari per azienda;
f) terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 x mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda;

in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 metri cubi. E ' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l' azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17 comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

**4) INDICI E PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DI COSTRUZIONI PER L'ATTIVITA' AGRICOLA**

Le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- rapporto di copertura: 20% della superficie fondiaria;
- altezza massima degli edifici: metri 7,50 (misurata a valle);
- distanza minima dai confini circostanti: metri lineari 5 .
- Distanze dalle strade vedi tabelle art. 30

Per la richiesta di realizzazione di nuove infrastrutture al servizio dell'azienda agricola il richiedente dovrà produrre la sottoelencata documentazione che risulta la minima indispensabile:

- elaborato dettagliato che illustri la consistenza dell'azienda;
- titolo di godimento dei terreni costituenti l'azienda agricola;
- descrizione dettagliata dell'attività agricola esercitata;
- elaborato che illustri la dotazione di mezzi agricoli e le dotazioni tecnologiche conseguenti.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso delle suddette infrastrutture è consentito solo per l'alienazione dell'azienda o morte del titolare.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui ai 10, 12, 14 commi dell'articolo 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

## 5) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

I tipi di intervento consentiti sono i seguenti:

a. manutenzione ordinaria;
b. manutenzione straordinaria;
c. restauro e/o risanamento conservativo;
d. ristrutturazione edilizia

I tipi di interventi previsti nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale sono i seguenti: definiti nel dettaglio, sulla base dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 come di seguito:

**A. MANUTENZIONE ORDINARIA**:
interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

**a. finiture esterne**
Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari , tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

**b. elementi strutturali**
Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari.

**c. murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne**
Non sono ammesse trasformazioni.

**d. finiture interne**
Riparazione e sostituzione delle finiture, purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari.

**e. impianti ed apparecchi igienico - sanitari**
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

**f. impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (artigianale e agricola) e/o commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, ne aumento delle superfici utili.

**B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

le opere e le modificazioni necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Sono da considerare manutenzione straordinaria anche opere del tipo:

- pulizia, tinteggiatura e rifacimento dei rivestimenti esterni;
- ripasso della copertura, sostituzione del manto di protezione e dell'orditura principale;
- ripristino degli elementi architettonici e decorativi esterni ed interni (cornicioni, lesene, gronde, zoccolature, ecc.);
- ripristino e rifacimento coibentazione e pavimentazione lastrici solari e coperture piane;
- pavimentazione cortili e giardini;
- sostituzione degli infissi esterni ;
- consolidamento di strutture verticali ed orizzontali;
- installazione impianti tecnologici

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

**a. finiture esterne**

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; delle tinteggiature, secondo le indicazioni del regolamento edilizio vigente. Sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, nel rispetto delle prescrizioni del vigente regolamento edilizio.

**b. elementi strutturali**

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**c. murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni**

Con riferimento alle singole unità abitative, è consentito il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

**d. tramezzi e aperture interne**

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitario, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni

**d. finiture interne**
Riparazione delle finiture delle parti comuni.

**f. impianti ed apparecchi igienico - sanitari**
Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

**g. impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio o, per motivate esigenze tecniche all'esterno, e comunque non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo né aumento di superfici o volumi abitabili; non si dovranno comunque alterare le finiture interne degli spazi comuni.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento della superfici utile lorda né mutamento delle destinazioni d'uso.
I volumi tecnici relativi potranno essere eccezionalmente realizzati, all'esterno degli edifici qualora la necessità sia adeguatamente motivata sia da ragioni di natura tecnica che architettonica e purché non configurino incremento della superficie utile lorda destinata all'attività, questi non potranno comunque essere realizzati sui prospetti principali dell'edificio.

## C. RESTAURO E/O RISANAMENTO CONSERVATIVO

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Ogni modificazione deve avvenire secondo le seguenti prescrizioni:

- restauro e ripristino degli ambienti interni, con attenzione a quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, di conseguenza gli elaborati di progetto dovranno dimostrare il rispetto dei caratteri tipologici, costruttivi, compositivi e decorativi dell'edificio. La demolizione o costruzione di muri o tramezze, la chiusura e apertura di porte non dovranno comunque alterare gli elementi di pregio esistenti;
- ripristino di aperture originarie o eliminazione di aperture aggiunte ;
- realizzazione ed integrazione impianti e servizi igienico sanitari ;
- installazione di impianti tecnologici con realizzazione di volumi tecnici all'interno dell'edificio nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio

### a. finiture esterne

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

### b. elementi strutturali

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma (eccetto che quelle derivanti da eliminazioni di superfetazioni di scarso o nullo valore storico), né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.
Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, ecc..); particolare attenzione deve essere rivolta alla eliminazione di elementi aggiunti e deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

**c. murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne**

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, non è ammessa l'alterazione dei prospetti se non relativamente al ripristino di aperture originarie o all'eliminazione di aperture aggiunte.

Particolare attenzione deve essere rivolta alla eliminazione di elementi aggiunti e deturpanti e alla rimozione delle superfettazioni storicamente non significative.

**d. opere interne**

Restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

Tuttavia per mutate esigenze funzionali e di uso sono ammesse la realizzazione e demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o chiusura di porte, nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

**e. finiture interne**

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**f. impianti ed apparecchi igienico - sanitari**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

**g. impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici**

L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Si specifica che l'installazione dei suddetti impianti qualora dovesse essere eccezionalmente realizzata, per motivate esigenze tecnico-architettoniche, all'esterno dell'edificio, non potrà essere realizzata sui prospetti principali dell'edificio stesso né comportare aumento di S.U.L..

**D. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:**

Tale intervento è rivolto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.Tali interventi comprendo il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l' eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso anche con la possibilità di realizzare ampliamenti di modesta entità (così come definito di seguito).

E' quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio. Le possibilità di trasformazione - all'interno ed all'esterno della sagoma dell'edificio- sono molto ampie dalla modifica dell'impianto distributivo interno di ogni singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

In particolare si prevede la possibilità di modesti ampliamenti delle abitazioni esistenti anche non rurali, necessari al miglioramento funzionale delle stesse ;tali ampliamenti sono concessi nella misura massima del 25% delle volumetrie esistenti e si intendono una tantum.

In caso di particolari situazioni statiche ove siano oggettivamente ravvisabili cause di pericolo, nell'ambito dell'intervento è ammessa la demolizione del manufatto oggetto della ristrutturazione . Nel qual caso è necessario produrre perizia asseverata di tecnico abilitato che certifichi sia la precarietà dell'immobile che l'inadeguatezza statica dell'immobile alle nuove funzioni di progetto.

**6) PERTINENZE**
Per pertinenze si intende:
le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa . La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto legale sulla medesima . Gli atti e rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze.

In particolare nella zona agricola sono ammissibili le seguenti pertinenze:

1) Spazi per autorimessa o ricoveri attrezzi
Sono assentibili fuori terra o interrati, in misura proporzionale alla dimensione dell'unità abitativa (Sul) ed in particolare:

| Dimensione unità abitativa | Dimensione spazi per autorimessa e/o ricovero attrezzi |
|---|---|
| Fino a mq. 100,00 | Mq.20,00 |
| Da mq101,00 a mq. 200,00 | Mq. 30,00 |
| Oltre mq. 200,00 | Mq.40,00 |

I suddetti corpi di fabbrica potranno essere realizzate sia in continuità con il corpo principale che isolate: in ogni caso la composizione dei volumi, la tessitura delle superfici l'uso e la grana dei materiali dovrà essere integrata con le caratteristiche costruttive del corpo principale .

Per gli edifici già dotati di autorimessa o ricoveri attrezzi, è consentito l'eventuale ampliamento fino alla concorrenza massima definita nella tabella sopra indicata .
Per gli edifici sprovvisti di autorimessa e/o ricoveri attrezzi sono assentibili nella misura di cui alla precedente tabella
La richiesta di nuovo o di ampliamento di autorimessa e/o ricoveri attrezzi è da intedersi " una tantum ".

I parametri da rispettare nell'edificazione sono :
- distanze dalle strade vedi tabella art.30
- distanza dai confini mt. 5
- distanza da edifici: mt. 5 riducibili a mt. 0 per costruzioni in aderenza o previo accordi tra confinanti ( in tal caso è prescritta la trascrizione delle relative servitù sui registri della proprietà immobiliare, atto registrato a cura e spese del richiedente).
- Altezza massima pareti esterne non superiori mt. 2,70
- Altezza massima interna ( H. max ) = 2,50 mt.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.
Nel caso in cui si realizzino i suddetti spazi di pertinenza in interrati, si deve intendere per interrato la costruzione interamente realizzata al di sotto delle quote del terreno naturale e/o sistemato con unico fronte libero per l'accesso; l'estradosso del solaio dovrà essere sistemato a verde, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30, oppure con finitura conforme all'art. 32 quater del Regolamento Edilizio vigente, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

2) Porticati

Sono autorizzabili fino alla concorrenza massima 30%, della superficie coperta esistente o in progetto

I parametri sono:

- distanza dalle strade vedi tabella art.30
- distanza dai confini mt. 5
- distanza da edifici: mt. 5 riducibili a mt. 0 per costruzioni in aderenza o previo accordi tra confinanti ( in tal caso è prescritta la trascrizione delle relative servitù sui registri della proprietà immobiliare, atto registrato a cura e spese del richiedente

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

3) Piscine

Sono sempre autorizzabili nel rispetto dei parametri di area.

Nel caso che l'alimentazione idrica avvenga attraverso l'acquedotto dovrà essere stipulata apposita convenzione che regolamenti il prelievo nel periodo estivo (giugno - luglio - agosto).

4) Serre

Sono sempre consentite ai soggetti configurabili come imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del codice Civile e comunque con dimensionamento proporzionale alle esigenze dell' azienda.

Per i soggetti non configurabili come imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di serra fino alla dimensione massima di mq 20 purché legata ad una unità abitativa . Si specifica che costituisce condizione inderogabile la preesistenza sul lotto o sul lotto finitimo di un edificio di civile abitazione regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico cui il manufatto adibito a serra possa essere funzionalmente connesso ad usi esclusivo del suddetto edificio principale, quale servizio complementare, quindi con caratteri di pertinenza. Tale vincolo pertinenziale e la condizione di immobificabilità della destinazione d'uso costituiranno condizione essenziale del titolo assentivo.

5) Ricovero animali

È consentita la realizzazione di ricoveri animali secondo i criteri del vigente regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 24 novembre 1993 *;* si specifica inoltre che ricoveri animali devono essere previsti ad una conveniente distanza dalla abitazione.

Negli Ambiti di tutela, perimetrali alla tavola 3.2 in scala 1:5000, i ricoveri animali possono essere realizzati soltanto come pertinenza degli edifici esistenti e non su terreni liberi.

Si specifica che costituisce condizione inderogabile la preesistenza sul lotto o sul lotto finitimo di un edificio di civile abitazione regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico cui il manufatto adibito a ricovero animali possa essere funzionalmente connesso ad usi esclusivo del suddetto edificio principale, quale servizio complementare, quindi con caratteri di pertinenza. Tale vincolo pertinenziale e la condizione di immobificabilità della destinazione d'uso costituiranno condizione essenziale del titolo assentivo.

*Negli edifici di cui all'art.62 della presenti norme , per comprovate esigenze , è consentita " una tantum"la realizzazione di locali tecnici anche in ampliamento della superficie coperta esistente.*

**7) INFRASTRUTTURE PER LA CONDUZIONE AGRICOLA PART-TIME**
**(ricoveri attrezzi agricoli )**

Al fine di incentivare la conduzione del fondo agricolo per soggetti conduttori part time si consente per le aree agricole l'edificazione di modeste costruzioni ad uso ricovero. L'edificazione di ricoveri per attrezzi è regolata dai seguenti parametri :

- Dimensione minima del fondo mq. 6.600 ( formati da una o più particelle catastali contermini e non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante)
- Dimensione massima coperta compresa eventuale pensilina mq 20
- Altezza pareti esterne non superiore a mt. 2,70
- Altezza massima interna : H max = 2,50 m.;
- non è ammessa la realizzazione di servizi igienici e di piano cantinato comunque interrato
- non e' ammesso il cambio di destinazione d'uso
- non e' ammesso alcun tipo di ampliamento ;
- Distanze: -m. 5,00 dai confini;
- tipologia: - le costruzioni devono avere tetto a due falde e manto di copertura in coppi, con bucature (aperture in genere e finestre) di piccole dimensioni e di numero limitato e comunque secondo i disposti dell'art. 32 quater del vigente Regolamento Edilizio.

Si specifica che, qualora all'interno del fondo siano presenti più di una costruzione ad uso ricovero attrezzi è consentito il loro accorpamento fino alla concorrenza massima di mq. 30 di superficie coperta compresa l' eventuale portico; la tipologia della costruzione deve essere conforme ai parametri sopra descritti.

Si specifica che all'interno delle aree individuate con il simbolo " Ambiti di tutela" e perimetrali alla tavola 3.2 scala 1:5000 , la costruzione dei sopra descritti ricoveri attrezzi non sono consentiti.

**8) RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

E' possibile il riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola sia con il recupero degli edifici esistenti a scopi extra agricoli che con il riutilizzo delle infrastrutture agricole non più necessarie all' azienda tramite cambio di destinazione d'uso con o senza opere. Si specifica che il riuso dei volumi esistenti è considerato prioritario rispetto all'ampliamento del corpo di fabbrica. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso per tutti i volumi di pertinenza realizzati in virtù dell'applicazione del presente articolo.
Sulla base dell'art.25 punto 2 lettera e) della L.R.56/77 e s.m.i., la variante individua con apposito simbolo l'edificio non più necessario all'esigenza dell'attività agricola in cui è possibile riutilizzarlo per altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza; in particolare modo per attività artigianali di cui al D.P.R. 25 maggio 2001,art.1punto VII ( incastonatura pietre preziose). L'attività di artigianato dovrà escludere le lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, e dovrà avere una superficie utile lorda non superiore a 40 metri quadri.

## 9) NORME GENERALI DI CARATTERE ARCHITETTONICO

Negli interventi in zona agricola si dovranno tenere presente le caratteristiche architettoniche dell'edificazione storica ed in particolare tutti gli interventi si dovranno inserire armonicamente nel contesto, a tal fine si rimanda alle prescrizioni di cui all'art. 32 quater del vigente Regolamento Edilizio.

## 10) USO DEL COLORE

Il PRG riconosce nel colore uno dei caratteri distintivi dell'edificazione ed un utile mezzo per l'armonico inserimento nel paesaggio dei manufatti edilizi in genere:
In area agricola le finiture saranno conformi a quanto previsto all'art. 32 quater del vigente regolamento edilizio .
Per le gamme di colore da usarsi per fondi, rilievi e serramenti si faccia riferimento alla cartella colori allegata al vigente Regolamento Edilizio
Il PRGC ammette l'utilizzo di diverse gamme colore e accostamenti dimostrandone la necessità e producendo adeguata documentazione che dimostrino l'inserimento del manufatto così realizzato nel paesaggio.

## 11) EDIFICI O COMPLESSI RURALI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA ECC

Il PRGC individua con apposito simbolo gli edifici caratterizzanti il territorio con l'obiettivo di perseguirne il recupero tutelandone i caratteri tipologici , compositivi e formali; a tal fine si individuano due differenti regimi normativi ai quali corrispondono differenti livelli di modificabilità degli immobili:

A) Interventi ammessi con singola autorizzazione/permesso:
   a) manutenzione ordinaria;
   b) manutenzione straordinaria;
   c) restauro e/o risanamento conservativo;
   d) ristrutturazione edilizia. L'intervento non dovrà prevedere modificazioni sistematiche dei fabbricati salvaguardandone attentamente tipologie, caratteri architettonici ed elementi decorativi di pregio. Si specifica che non è consentita la demolizione se non per le limitate porzioni direttamente interessate e necessarie per la realizzazione dall'intervento. Non sono previsti ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, è consentito il riuso delle superfici coperte esistenti.

B) Visto il particolare pregio ma anche la consistenza edilizia e la natura degli immobili oggetto della norma, il PRGC ne incentiva il recupero anche con eventuale cambio di destinazione d'uso verso altri utilizzi oltre la residenza . In tal caso si prescrive la preventiva approvazione di Piano di Recupero che in funzione della nuova destinazione d'uso norma nel dettaglio:
   1) dimostratane la necessità rispetto alla destinazione d'uso prevista l'incremento volumetrico eventualmente necessario;
   2) l' ampliabilità dell'immobile salvaguardandone i caratteri tipologici compositivi e formali
   3) l'ampliamento dovrà essere contenuto nel 30% della volumetria esistente
   4) l'eventuale necessità di realizzazione e/o dismissione di servizi pubblici o di uso pubblico
   5) l'eventuale necessità e relativa quantità minima di spazi di sosta privati in riferimento alla nuova destinazione d'uso.

## Articolo 62
## Edifici oggetto di condono

Per gli di edifici che tramite il condono edilizio abbiano ottenuto il cambio di destinazione d'uso a residenziale , l'ampliamento non è consentito , sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia purché non comportino aumento di volumetria, di superficie o modifiche di sagoma.

| **Comune di Pecetto di Valenza**<br>*Scheda di indirizzo del PRG : C1 n.1* | | |
|---|---|---|
| ***Denominazione e individuazione cartografica*** | ***Pec 2 : Area di espansione residenziale in località Pelizzari*** | |
| ***Obiettivi di PRGI*** | *Completare il tessuto edilizio della frazione Pelizzari con un interno in armonia con il disegno generale perseguito dal PRGC .* | |
| ***Modalità di attuazione*** | *Permesso di costruire con convenzione ai sensi dell' art.49 comma 4 L.R.56/77* | |
| ***Prescrizioni di tipo quantitativo :*** | ***Parametri*** | |
| | *Destinazioni d'uso ammesse* | *Le destinazione ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.* |
| | *Superficie territoriale* | *Mq. 2000* |
| | *Indice di densità edilizia territoriale* | *0.50mc/mq* |
| | *Indice di densità edilizia fondiaria* | *Da definirsi in sede di S.U.E* |
| | *Volume realizzabile* | *Mc 1000* |
| | *Altezza delle costruzioni* | *Mt.9* |
| | *Numero dei piani fuori terra* | *3* |
| | *Distanza dalle strade di nuovo impianto* | *Vedi tabella art.30 delle presenti norme* |
| | *Distanza dai confini* | *Mt. 5* |
| | *Distanza tra le costruzione D* | *Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti* |
| | *Distanza tra le pareti finestrate* | *Mt.10* |
| | *Rapporto di copertura* | *1/3 della superficie fondiaria* |
| | ***Opere di urbanizzazione*** | |
| | | *L'oggetto della convenzione dovrà prevedere la cessione dello spazio per la realizzazione di marciapiede alberato di dimensione minima mt. 1.50* |

| **Comune di Pecetto di Valenza**<br>Scheda di indirizzo del PRG : PEC 3 | | |
|---|---|---|
| **Denominazione e individuazione cartografica** | **Pec 3 : Area di espansione residenziale in località Pelizzari** | |
| **Obiettivi di PRGI** | Completare il tessuto edilizio della frazione Pelizzari in armonia con il disegno generale perseguito dal PRGC . | |
| **Modalità di attuazione** | Le previsioni di PRG si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo | |
| **Prescrizioni di tipo quantitativo :** | **Parametri** | |
| | Destinazioni d'uso ammesse | Le destinazione ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme. |
| | Superficie territoriale | Mq. ~~4.100~~ *5.300* |
| | Indice di densità edilizia territoriale | 0.50mc/mq |
| | Indice di densità edilizia fondiaria | Da definirsi in sede di S.U.E |
| | Volume realizzabile | Mc ~~2.050~~ *2.700* |
| | Altezza delle costruzioni | Mt.9 |
| | Numero dei piani fuori terra | 3 |
| | Distanza dalle strade | Vedi tabella art.30 delle presenti norme |
| | Distanza dai confini | Mt. 5 |
| | Distanza tra le costruzione D | Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti |
| | Distanza tra le pareti finestrate | Mt.10 |
| | Rapporto di copertura | 1/3 della superficie fondiaria |
| | **Opere di urbanizzazione** | |
| | | Il S.U.E deve prevedere la realizzazione di viabilità con una sezione minima di carreggiata di 6.50mt con marciapiede alberato di dimensione minima mt. 2.00 |
| | **Standards urbanistici** | |
| | | Il Sue deve prevedere una dotazione minima di standards pari a mq25/ab potenzialmente insediabile secondo il parametro di 120mc/ab<br>Le are per servizi individuate graficamente sulla tavola di piano 3.3.dovranno essere obbligatoriamente cedute le restanti potranno essere monetizzate |

| **Comune di Pecetto di Valenza**<br>Scheda di indirizzo del PRG : PEC 10 | | |
|---|---|---|
| **Denominazione e individuazione cartografica** | **Pec 10 : Area di espansione residenziale in località Pelizzari** | |
| **Obiettivi di PRGI** | Completare il tessuto edilizio della frazione Pelizzari creando un 'area attrezzata a parco urbano "cuore" della intera edificazione tentano così di caratterizzare l'intera frazione | |
| **Modalità di attuazione** | Le previsioni di PRG si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo | |
| **Prescrizioni di tipo quantitativo :** | **Parametri** | |
| | Destinazioni d'uso ammesse | Le destinazione ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme. |
| | Superficie territoriale | Mq. ~~5900~~ *8126* |
| | Indice di densità edilizia territoriale | 0.50mc/mq |
| | Indice di densità edilizia fondiaria | Da definirsi in sede di S.U.E |
| | Volume realizzabile | ~~2950~~ Mc *4026* |
| | Altezza delle costruzioni | Mt. 9 |
| | Numero dei piani fuori terra | 3 |
| | Distanza dalla strada provinciale | Vedi tabella art.30 delle presenti norme |
| | Distanza dalle strade di nuovo impianto | Vedi tabella art.30 delle presenti norme |
| | Distanza dai confini | Mt. 5 |
| | Distanza tra le costruzione D | Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti |
| | Distanza tra le pareti finestrate | Mt.10 |
| | Rapporto di copertura | 1/3 della superficie fondiaria |
| | **Opere di urbanizzazione** | |
| | | Il S.U.E deve prevedere obbligatoriamente la realizzazione della viabilità così come definita sulla tavola 3.4 del PRGC con sezione minima di carreggiata di 6.50mt ed un marciapiede alberato di dimensione minima mt. 2.00.<br>Qualora, per quanto attiene alle strade di impianto, si configuri la situazione di strada a fondo cieco dovrà essere realizzata una piazzola di inversione di almeno 14 mt di diametro inscritto. |

| | | |
|---|---|---|
| | **Standards urbanistici** | |
| | | Il S.U.E. deve obbligatoriamente prevedere la dotazione minima di aree per standard urbanistici nella misura di mq 133 per abitante potenzialmente insediabile secondo il parametro di 120 mc/abitante e precisamente :<br>S.T. = ~~5900~~ *8126* mq<br>I.u.t. = 0.5 mc/mq<br>Mc edificabili = ~~5900~~ *8126*x 0,5 = ~~2950~~ *4063*mc<br>Abitanti teoricamente insediabili =<br>~~2950~~ *4063*mc /120 Mc/ab= ~~25~~ *34* ab.<br>Standard urbanistico = 133 mq /ab<br>Totale aree per servirsi da prevedersi<br>~~24~~ *34*ab x133 mq/ab = ~~3192~~ *4522*mq nel caso specifico è possibile monetizzare completamente le aree per servizi |
| **Prescrizioni di tipo qualitativo :** | | |
| | Vista la localizzazione del PEC e gli obiettivi di PRGC sopra esposti si raccomanda particolare cura progettuale alle finiture su strada ed all'uso del verde nei lotti che affacciano sul parco urbano. | |
| **Prescrizioni particolari** | Il SUE dovrà cartografare dettagliatamente il tracciato dell'oleodotto esistente, verificare la fattibilità delle opere di urbanizzazione eventualmente previste, e prevedere comunque una fascia di rispetto inedificabile di almeno mt. 10 | |
| | | |

| **Comune di Pecetto di Valenza**<br>Scheda di indirizzo del PRG : PEC 11 | | |
|---|---|---|
| **Denominazione e individuazione cartografica** | **Pec 11 : Area di espansione residenziale in località Pelizzari** | |
| **Obiettivi di PRGI** | Completare il tessuto edilizio della frazione Pelizzari creando un 'area attrezzata a parco urbano "cuore" della intera edificazione tentano così di caratterizzare l'intera frazione | |
| **Modalità di attuazione** | Le previsioni di PRG si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo | |
| **Prescrizioni di tipo quantitativo :** | **Parametri** | |
| | Destinazioni d'uso ammesse | Le destinazione ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme. |
| | Superficie territoriale | Mq. ~~6200~~ *3974* |
| | Indice di densità edilizia territoriale | 0.50mc/mq |
| | Indice di densità edilizia fondiaria | Da definirsi in sede di S.U.E |
| | Volume realizzabile | ~~3100~~ *1987* Mc |
| | Altezza delle costruzioni | Mt. 9 |
| | Numero dei piani fuori terra | 3 |
| | Distanza dalla strada provinciale | Vedi tabella art.30 delle presenti norme |
| | Distanza dalle strade di nuovo impianto | Vedi tabella art.30 delle presenti norme |
| | Distanza dai confini | Mt. 5 |
| | Distanza tra le costruzione D | Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti |
| | Distanza tra le pareti finestrate | Mt.10 |
| | Rapporto di copertura | 1/3 della superficie fondiaria |
| | **Opere di urbanizzazione** | |
| | | Il S.U.E deve prevedere obbligatoriamente la realizzazione della viabilità così come definita sulla tavola 3.4 del PRGC con sezione minima di carreggiata di 6.50mt ed un marciapiede alberato di dimensione minima mt. 2.00.<br>Qualora, per quanto attiene alle strade di impianto, si configuri la situazione di strada a fondo cieco dovrà essere realizzata una piazzola di inversione di almeno 14 mt di diametro inscritto. |

| | | |
|---|---|---|
| | **Standards urbanistici** | |
| | | Il S.U.E. deve obbligatoriamente prevedere la dotazione minima di aree per standard urbanistici nella misura di mq 133 per abitante potenzialmente insediabile secondo il parametro di 120 mc/abitante e precisamente :<br>S.T. = ~~6200~~ *3974*mq<br>I.u.t. = 0.5 mc/mq<br>Mc edificabili = ~~6200~~ *3974* x 0,5 = ~~3100~~ *1987* mc<br>Abitanti teoricamente insediabili =<br>~~3100~~ *1987*mc /120 Mc/ab=~~26~~ 16 ab.<br>Standard urbanistico = 133 mq /ab<br>Totale aree per servirsi da prevedersi<br>~~26~~ *16*ab x133 mq/ab = ~~3458~~ *2128*mq nel caso specifico è possibile monetizzare completamente le aree per servizi |
| **Prescrizioni di tipo qualitativo :** | | |
| | Vista la localizzazione del PEC e gli obiettivi di PRGC sopra esposti si raccomanda particolare cura progettuale alle finiture su strada ed all'uso del verde nei lotti che affacciano sul parco urbano. | |
| **Prescrizioni particolari** | Il SUE dovrà cartografare dettagliatamente il tracciato dell'oleodotto esistente, verificare la fattibilità delle opere di urbanizzazione eventualmente previste, e prevedere comunque una fascia di rispetto inedificabile di almeno mt. 10 | |