

**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. 28 del 28/07/2016

Progetto Definitivo

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del

Il Sindaco
Bortoloni Andrea

Il Segretario
Dott.,Rapetti Gian Carlo

Il Responsabile del Procedimento
Geom Corrado Gallo

Norme tecniche di attuazione

Novembre 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

INDICE

TITOLO PRIMO: NORME GENERALI	pag.	5
Capo primo: Generalità	pag.	5
Articolo 1 – Funzioni delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale	pag.	5
Articolo 2 – Finalità e contenuti del Piano Regolatore Generale Comunale	pag.	6
Articolo 3 – Elaborati della Variante Parziale	pag.	7
Capo secondo: PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI	pag.	8
Articolo 4 – Parametri urbanistici	pag.	8
Articolo 5 – Parametri edilizi	pag.	9
TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO	pag.	10
Capo primo: STRUMENTI DI ATTUAZIONE	pag.	10
Articolo 6 – Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale	pag.	10
Articolo 7 – Intervento edilizio diretto (progetti edilizi)	pag.	10
Articolo 8 – Strumenti urbanistici esecutivi	pag.	10
Articolo 9 – Contenuti, elaborati, formazione ed elaborazione dei piani esecutivi	pag.	11
Articolo 10 – Superamento delle barriere architettoniche	pag.	12
Capo secondo: MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	pag.	13
Articolo 11 – Permesso di costruire, autorizzazione, denuncia di inizio attività	pag.	13
Articolo 12 – Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire	pag.	14
Articolo 13 – Permesso di costruire gratuito	pag.	16
Articolo 14 – Permesso di costruire soggetto a regime speciale	pag.	17
Articolo 15 – Termini di decadenza del Permesso di Costruire	pag.	18
Articolo 16 – Utilizzazione degli indici	pag.	19
Articolo 17 – Utilizzazione delle aree edificabili	pag.	20
Articolo 18 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici	pag.	21
Articolo 19 – Trascrizioni in mappa	pag.	22
Articolo 20 – Licenza d'uso	pag.	23
Capo terzo: URBANIZZAZIONI	pag.	24
Articolo 21 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag.	24
Articolo 22 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	pag.	25
Capo quarto: NORME GENERALI E SPECIALI	pag.	26
Articolo 23 – Destinazioni d'uso	pag.	26
Articolo 24 – Decoro dell'ambiente urbano	pag.	26
Articolo 25 – Aree di parcheggio ed autorimesse	pag.	26
Articolo 26 – Cave e discariche	pag.	27

TITOLO TERZO: PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	pag. 28
Capo primo: DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	pag. 28
Articolo 27 – Zonizzazione del territorio comunale	pag. 28
Articolo 28 – Aree urbanistiche	pag. 28
Capo secondo: AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	pag. 29
Articolo 29 – Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico	pag. 29
Articolo 30 – Aree destinate alla viabilità e aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie	pag. 32
Articolo 31 – Fasce e zone di rispetto	pag. 36
Capo terzo: AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	pag. 37
Articolo 32 – Aree di interesse storico: centro storico – A1-	pag. 37
Articolo 33 – Aree di interesse storico: nucleo storico Pelizzari –A2-	pag. 55
Articolo 34 – Aree totalmente edificate – B1-	pag. 60
Articolo 35 – Aree parzialmente edificate: frazione Pelizzari –B2-B3	pag. 65
Articolo 36 – Aree residenziali di nuovo impianto – C –	pag. 70
<i>Articolo 36 bis – Aree residenziali di nuovo impianto – C 1-</i>	pag. 72
Capo quarto : AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	pag. 74
Articolo 37 – Aree per usi produttivi	pag. 74
Articolo 38 – Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto –D1-	pag. 74
Articolo 39 – Aree artigianali ed industriali di riordino da attrezzare e completare –D2-	pag. 76
Capo quinto: ZONE AGRICOLE	pag. 79
Articolo 40 – Aree per attività agricole	pag. 79
Articolo 41 – Nuclei frazionali	pag. 91
TITOLO QUARTO: VINCOLI E NORME PARTICOLARI	pag. 102
Capo primo: VINCOLI	pag. 102
Articolo 42 – Vincolo di rispetto cimiteriale	pag. 102
Articolo 43 – Fascia di rispetto per impianti di depurazione e presa degli acquedotti	pag. 102
Articolo 44 – Reticolo ecologico minore	pag. 103
Articolo 45 – Aree di dissesto idrogeologico e zone boscate	pag. 103
Articolo 46 – Aree a verde privato	pag. 103
Articolo 47 – Vincoli paesistici e monumentali: aree ed edifici vincolati	pag. 104
Articolo 48 – Aree di interesse archeologico	pag. 104
Articolo 49 – Ambito di tutela paesistica e vincoli di tutela ecologica disposti dal Piano d'Area ex L.R. 28/1990	pag. 104
Articolo 50 – Zone di prevalente interesse agricolo secondo i disposti del Sistema delle Aree protette della fascia fluviale del Po	pag. 105

Articolo 51 – Percorsi di fruizione	pag.	105
Articolo 52 – Zona area Contigua	pag.	105
Articolo 53– Riserva naturale Bric Montariolo	pag.	105
Articolo 54 – Ingresso urbano	pag.	107
Articolo 55 – Margine configurazione urbana	pag.	107
Capo secondo: NORME PARTICOLARI	pag.	108
Articolo 56– Dotazione di servizi igienici con modesto ampliamento degli edifici esistenti	pag.	108
Articolo 57 – Norme particolari per l’ampliamento di edifici esistenti	pag.	108
Articolo 58 – Edifici esistenti con destinazioni d’uso in contrasto con le destinazioni di zona	pag.	109
TITOLO QUINTO: NORME FINALI	pag.	110
Articolo 59 – Norme di salvaguardia	pag.	110
Articolo 60 – Regime transitorio delle concessioni edilizie in itinere	pag.	110
Articolo 61 – Dergoghe	pag.	110
Articolo 62 – Edifici soggetti a condono	pag.	111
ALLEGATO 1 : Schede di indirizzo per la redazione di strumenti urbanistici esecutivi e permessi di costruzione subordinati a convenzione ex art. 49 V comma L.R. 56/77;	pag.	112

LEGENDA

Si è provveduto a indicare le correzioni rispetto al testo vigente come segue:

La densità Il corsivo indica una norma aggiunta / variata rispetto al PRGC vigente

~~La densità~~ Il barrato indica una norma eliminata rispetto al PRGC vigente

PREMESSA

Le presenti norme di attuazione sostituiscono integralmente le norme di attuazione del Piano regolatore generale comunale approvato con D.G.R. n.27 -12558 del 16.11.2009. Ogni riferimento legislativo al DM 11/03/88 contenuto all'interno delle NTA s'intende eliminato e sostituito dal seguente "DM 14/01/08 Nuove norme tecniche per le costruzioni".

TITOLO PRIMO: NORME GENERALI

Capo primo: GENERALITA'

Articolo 1

Funzioni delle norme di attuazione del Piano Generale Comunale

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali, vigenti e sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico sia le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è, comunque, subordinata al conseguimento del Permesso di costruire o della autorizzazione - a norma del titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56: "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni - o in virtù di Denuncia di inizio Attività, e comunque compatibili con le prescrizioni delle presenti norme.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi sia la esecuzione di opere edilizie ed il mutamento delle destinazioni d'uso in atto - alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale - delle aree e degli edifici, sia la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi - con la sola eccezione della modificazione delle colture agricole - .

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale e le prescrizioni grafiche esprimono efficacia nei confronti di chiunque ed agiscono sull'intero territorio Comunale nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2
Finalità e contenuti del Piano Regolatore Generale Comunale

Il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio comunale e detta le norme che ne regolano la trasformazione tenendo conto dei programmi amministrativi del Comune ed in conformità alle finalità e ai contenuti della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata della legge 6 agosto 1967, n. 765; della legge 19 novembre 1968, n. 1187; della legge 22 ottobre 1971, n. 865; della legge 28 gennaio 1977 n. 10, L. 5 agosto 1978 n. 457, L.R. 22 novembre 1978 n. 69, L. 28 febbraio 1985 n.47 , L. 24 marzo 1989 n.122, L.R. 3 aprile 1989 n.20, L.R. 9 agosto 1989 n.45 ed, in particolare, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 3

Elaborati della variante parziale

Il Piano Regolatore Generale Comunale è costituito dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2. PROGETTO

3.1	Sintesi del Piano e quadro territoriale	sc.	1: 25.000
3.2a	<i>Territorio non urbanizzato</i>	sc.	1:5000
3.2b	<i>Territorio non urbanizzato</i>	sc.	1:5000
3.3	<i>Frazione Pellizzari</i>	sc.	1:2000
3.4	<i>Centro Storico</i>	sc.	1:1.000
3.5	<i>Nucleo strada Alessandria</i>	sc	1: 2.000

3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegati:

1. Schede di indirizzo per la redazione di strumenti urbanistici esecutivi e permessi di costruzione subordinati a convenzione ex art. 49 V comma L.R. 56/77;

Al fine di evitare ambiguità di interpretazione degli elaborati grafici sopra citati, in assenza di richiami normativi specifici, si stabilisce quanto segue:

- a) in caso di difformità tra indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto sono da considerarsi prevalenti e quindi da applicare quelle delle tavole a minor scala di riduzione, prevalgono quindi nell'ordine le indicazioni riportate alle scale 1:1000 1:2000, 1:5000 1:10.000 1:25.000;
- b) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche alle scale di progetto citate e le presenti norme di attuazione queste ultime prevalgono sempre
- c) sugli elaborati grafici di PRGC viene riportata la classificazione del territorio comunale e i relativi vincoli di cui all'allegato 4 della Relazione Geologica "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e della idoneità urbanistica". In merito, vista la natura dei vincoli riportati e la differente cartografia di base utilizzata, si specifica che, in caso di difformità, è da ritenersi di maggior dettaglio l'allegato 4 della relazione geologica in quanto:

- 1) redatta su carta tecnica regionale riportante la morfologia del terreno, elemento indispensabile per la definizione della esatta posizione sul territorio dei vincoli apposti;
- 2) documento ufficialmente condiviso, dagli organi competenti, con comunicazione al Comune di Pecetto di Valenza prot n. 6369/19.12 del 01.03.05

Gli elaborati costituenti la variante sostituiscono integralmente tutti gli elaborati allegati al PRGC vigente.

Capo secondo: PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 4 Parametri urbanistici

I parametri urbanistici utilizzati dalle presenti norme e definiti nel vigente Regolamento edilizio sono:

Superficie territoriale (St)
Superficie utile lorda della costruzione (SUL)
Rapporto di copertura (Rc)
Superficie fondiaria (Sf)
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
Indice di densità edificatoria fondiaria (If)
Indice di densità edilizia territoriale (It)
Superficie per opere di urbanizzazione primaria "SUP"

La superficie per opere di urbanizzazione primaria comprende le aree destinate alla realizzazione delle seguenti opere:

- a, strade veicolari e pedonali al servizio degli insediamenti;
- b, strade pedonali;
- c, spazi pubblici per la sosta ed il parcheggio;
- d, rete di fognatura, di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e, illuminazione pubblica;
- f, spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale.

I parametri di superficie sopra elencati, vengono definiti per ogni zona urbanistica.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria "SUS"

La superficie di cui sopra, comprende le aree destinate alla realizzazione delle seguenti opere:

- a, edifici per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;
- b, attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- c, spazi pubblici attrezzati, per il gioco, la sosta e lo sport;
- d, parcheggi pubblici.

Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di strumento urbanistico esecutivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto successivo o meno alla redazione di uno strumento urbanistico preventivo.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

Articolo 5 **Parametri edilizi**

I parametri edilizi utilizzati dalle presenti norme e definiti nel vigente Regolamento edilizio sono:

Altezza dei fronti di costruzione (Hf)

Altezza della costruzione (H)

Numero dei piani della costruzione (Np)

Distanza tra le costruzioni (D), distanza della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Superficie coperta della costruzione (Sc)

Superficie utile netta della costruzione (SUN)

Volume della costruzione (V)

Destinazione d'uso : le classi di attività e di utilizzazione che sono prescritte o ammesse nell'area o nel singolo edificio considerato. Tale destinazione può essere ulteriormente specificata anche per singoli edifici o loro parti in sede di formulazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Cellula edilizia : l'insieme organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero da passaggi privati ben definiti o delimitati.

Superficie di vendita : ai sensi dell'art. 4, comma 1 lettera c) del decreto legislativo n.114/1998, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

I sopra elencati parametri vengono definiti per ogni zona urbanistica.

TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Capo primo: STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 6

Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua per mezzo:

- a) intervento diretto: progetti edilizi,
- b) interventi subordinati alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti d' intervento devono rispettare tutte le prescrizioni grafiche e tecniche del piano indicate nelle planimetrie e/o previste dalle presenti norme.

Articolo 7

Intervento edilizio diretto

Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove l' intervento non sia subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, e nelle aree dove è prescritto successivamente, alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Ogni intervento è subordinato al rilascio, da parte del Sindaco e/o del responsabile del procedimento, di specifico permesso di costruire o autorizzazione, oppure alla presentazione di Denuncia di Inizio di Attività, secondo quanto disposto dalle norme legislative e dai regolamenti vigenti.

Articolo 8

Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli articoli 38, 39 e 40 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;
- 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli articoli 43, 44 e 45 della Legge Regionale 56/77;
- 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'articolo 28 della Legge 457/78 e dell'articolo 41 bis della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'articolo 47 della Legge Regionale 56/77;
- 6) i piani per insediamenti produttivi (P.I.P) di cui all'art. 27 della L. 22/10/71 n° 865 e s.m. ed all'art. 42 della L.R. 56/77.

Le porzioni di territorio da assoggettare obbligatoriamente alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate nella cartografia del P.R.G.C.

Con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

La redazione dello S.U.E. deve essere finalizzata alla risoluzione delle implicazioni tecnico funzionali derivanti dalla trasformazione urbanistica e secondo le seguenti prescrizioni:

- nel rispetto degli intenti e obiettivi di zona;
- nel rispetto dei parametri edilizi di zona e nelle specifiche della scheda di ambito se presenti;
- nel rispetto del livello massimo di intervento ammesso per gli edifici esistenti eventualmente ricadenti nell' ambito;
- nel rispetto delle norme generali di carattere architettonico dell' area e nelle specifiche della scheda di ambito;
- nel rispetto dei vincoli eventualmente posti dal P.R.G.C. sugli edifici e/o sulle aree.

Articolo 9

Contenuti, elaborati, formazione ed elaborazione dei piani esecutivi

Il contenuto, l' elaborazione, la formazione, gli elaborati dei piani esecutivi, dovranno essere conformi alle prescrizioni della Legge Urbanistica Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare per quanto riguarda i piani di recupero l'Amministrazione Comunale può individuare aree ed immobili ove, per le condizioni di degrado, si rendano necessari interventi rivolti al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso: interventi da attuarsi attraverso piani di recupero.

I "piani di recupero" devono essere comunque formati sulla zona A espressamente individuata come zona di recupero ai sensi dell' articolo 27 L. 457/78.

I piani di recupero sono approvati ed attuati con le procedure stabilite agli articoli 28 e 39 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 ed all' articolo 41/bis della L. R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

I piani di recupero sono attuati:

- 1) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- 2) dal comune nei seguenti casi:
 - a, per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente diretti alla costruzione di abitazioni ed al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
 - b, per l' adeguamento delle urbanizzazioni;
 - c, per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento in caso di inerzia dei medesimi.

L' esproprio può aver luogo dopo che il comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

I Comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I Comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Articolo 10 **Superamento delle barriere architettoniche**

L'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal P.R.G.C., e' subordinata al rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, L. 503/97 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche. La realizzazione di nuovi tracciati di infrastrutture a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

Capo secondo: MODALITA' DELL' INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Articolo 11

Permesso di costruire, autorizzazione, denuncia di inizio attività

A norma dell'articolo 1 della Legge 10/77 e dell'articolo 48 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Responsabile del Servizio Urbanistica il permesso di costruire o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, per la manutenzione degli immobili. Non sono soggette a permesso di costruire, né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli;
- b) le opere di manutenzione ordinarie degli edifici;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

Si richiamano i disposti dell'articolo 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) degli articoli 48 e 49 (caratteristiche e validità della permesso) e degli articoli 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri e per attività estrattive) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati.

Si richiamano i disposti della denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.4 comma 7 e seguenti Legge 23 dicembre 1996 n. 662 che si intendono integralmente riportati, nonché ai disposti di cui alla Legge 443/2001 e del DPR n.380 /2001 e s.m.i..

Articolo 12

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Nelle aree dove è prescritto l'intervento preventivo, il permesso di costruire è subordinato alla approvazione definitiva dei piani di cui al titolo II, capo I, articoli 10 e 11 delle presenti norme. In dette aree il permesso di costruire è subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'articolo 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Fatti salvi i casi di gratuità, previsti dall'art. 9 della L. n. 10/77, dall'art. 7 della L. n. 94/82, art. 6 DPR n.380 /2001, il permesso di costruire viene rilasciato dopo la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

L'entità del contributo di cui al precedente comma e le modalità di applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della L. 28/01/1977 n. 10.

Il contributo per le opere di urbanizzazione primaria eccedenti il semplice allacciamento alle infrastrutture esistenti non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per collegare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della L. n. 10/77, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti e prelezioni di alcun tipo.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'applicazione dei precedenti commi, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario e rete di distribuzione della energia elettrica;
- d) rete e impianto di smaltimento rifiuti liquidi con caratteristiche idonee a smaltire gli scarichi indotti dall'insediamento.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alle norme di cui all'articolo 48 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Il richiedente è tenuto inoltre a rispettare le seguenti formalità:

- a, presentazione della ricevuta attestante il versamento presso la tesoreria del Comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in quanto il Permesso salvo espressa deroga prevista dalla legge o dal Piano Regolatore Generale Comunale, è subordinata alla assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dalle opere nonché al costo di costruzione;
- b, presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di cui all'articolo 19 delle presenti norme di attuazione;
- c, presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della legge 5 novembre 1971, n. 1086: "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica";
- d, compilazione scheda ISTAT.

Articolo 13

Permesso di costruire gratuito

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti ai sensi dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10: "Norme sulla edificabilità dei suoli", nei seguenti casi:

- a, per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b, per gli interventi definibili di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, semprechè gli stessi non comportino aumento di superfici utili e cambiamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione Comunale ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria il Permesso non è richiesto;
- d, per gli interventi definibili di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione nonché per gli ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- e, per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione;
- f, per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche di interesse generale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g, per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Articolo 14
Permesso di costruire soggetto a regime speciale

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

- a, edilizia convenzionata di cui all'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:
"Norme per l'edificabilità dei suoli";
- b, concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

Il permesso di edificare relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali od artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il permesso di edificare relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota del costo documentato di costruzione.

Articolo 15

Termini di decadenza del Permesso di costruire

Nel provvedimento di permesso di costruire sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata che non può superare tre anni dalla data dell'inizio lavori.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico – attuative lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) si adotta l'articolo 49 della Legge Regionale 56 e successive modifiche ed integrazioni che si intende comunque richiamato.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere un nuovo permesso di costruire per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Articolo 16

Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Si specifica che, per i casi in cui le previsioni urbanistiche associate ad indici di edificabilità ricadano, in parte, su aree di fatto in edificabili (es. fasce di rispetto, aree classificate come inidonee dalla normativa di carattere geologico-tecnico) si deve intendere usufruibile soltanto la capacità edificatoria (asservimento) rimanendo valido il suo carattere in edificabile.

Articolo 17

Utilizzazione delle aree edificabili

Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possono più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale l'area asservita è quella risultante dall'applicazione dei nuovi indici di utilizzazione fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono inseriti, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione del piano.

Al fine di evitare che tali aree possano essere ulteriormente considerate ai fini edificatori i proprietari degli immobili per i quali sia richiesto il permesso di costruire dovranno contestualmente presentare atto di proprietà dal quale risulti la data di acquisizione degli immobili stessi.

Qualora tale data risultasse posteriore alla data di adozione del piano, il proprietario richiedente dovrà dimostrare che l'immobile oggetto della domanda del permesso di costruire non è asservito ad edificio esistente.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso nonché fra aree non contermini, a eccezione di quanto previsto dall'articolo 25 della L. R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 18

Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli nel successivo quadro sinottico e nelle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale, ove indicati.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

- A)** Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto:
 - * **con diretto intervento:** la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
 - * **con intervento urbanistico esecutivo:** la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale; in tal caso gli indici fondiari determinano la quantità massima edificabile sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.
- B)** Interventi di nuova costruzione in aree totalmente edificate a destinazione residenziale: la quantità di superficie utile o di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
- C)** Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera D):
fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
- D)** Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione:
disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- E)** Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva:
la quantità di superficie utile edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria.
- F)** Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati:
fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
- G)** Interventi in aree destinate ad attività agricole:
le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.
- H)** Interventi su edifici in aree improprie:
fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

L' utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Articolo 19

Trascrizioni in mappa

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio del permesso di costruire deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti.

Articolo 20

Licenza d'uso

La certificazione di abitabilità è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo. Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- il certificato di abitabilità
- il certificato di agibilità.

L'abitabilità non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dal Permesso ad edificare.

L'abitabilità, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 41 della legge 17 agosto 1942, n.1150 non può essere rilasciata a fabbricati e a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da permesso di costruire;
- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nel Permesso;
- sostanzialmente difformi dal permesso di costruire.

Può essere rilasciata solo ove sussistano i presupposti prescritti dallo articolo 4 del D.P.R. n.425/94 commi 2 e 3.

L'abitabilità deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge; e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da licenza edilizia o da Permesso di costruire , salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Capo terzo: URBANIZZAZIONI

Articolo 21

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge 22 ottobre 1971 n. 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- 1 Opere di urbanizzazione primaria:**
 - a** opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
 - b** sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
 - c** opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - d** rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
 - e** sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
 - f** spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
 - g** reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b;
- 2 Opere di urbanizzazione secondaria:**
 - h** asili nido e scuole materne;
 - i** scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
 - l** scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
 - m** edifici per il culto;
 - n** centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - o** giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta o lo svago;
- 3 Opere di urbanizzazione indotta:**
 - p** parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - q** impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
 - r** mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - s** impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - t** impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - u** sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e di laghi;
 - v** manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
 - v bis** reti di comunicazioni telematiche.

Articolo 22

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi a la esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10: “Norme per la edificabilità del suolo”.

Pertanto ogni intervento edilizio deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

In caso di “intervento edilizio diretto” la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le modalità del versamento saranno specificate in apposite deliberazioni del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli articoli 5, 6 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Per i piani esecutivi convenzionati che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere, i proprietari potranno essere chiamati a versare al comune una cifra per oneri di urbanizzazione nella zona per l’ adeguamento o l’ammodernamento delle opere relative.

Capo quarto: NORME GENERALI E SPECIALI

Articolo 23 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata sia negli strumenti di intervento preliminari che nei progetti d'intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.

La modifica della destinazione d'uso dei suoli comporta una vera e propria variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

Articolo 24 Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il PRGC prescrive la considerazione ed il ripristino degli elementi strutturali ambientali, delle scale e delle gradinate, delle fontane e dei monumenti, degli elementi decorativi, nonché delle alberature individuate nella cartografia di piano.

Articolo 25 Aree di parcheggio ed autorimesse

Le aree a parcheggio sono ricavate:

- a) Nelle aree per parcheggi pubblici indicate nella planimetria del Piano Regolatore Generale Comunale come previsto dall'articolo 33 punto 4 delle presenti norme;
- b) Nelle aree per viabilità, come previsto dall'articolo 34 delle presenti norme, anche se non indicate espressamente nelle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) In tutte le aree pubbliche e private, in base ai parametri indicati nelle presenti norme.

I parcheggi di cui ai punti a) e b) sono esclusivamente di carattere pubblico, quelli di cui al punto c) possono essere sia di carattere pubblico che privato.

Le autorimesse non vengono conteggiate dal computo della S.U.L. (ai sensi dell'art. 18 del vigente Regolamento edilizio) purché per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali.

Tutti gli interventi di ristrutturazione e nuovo impianto devono prevedere idonee aree di parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione come dettato dalla L. 122/89.

Articolo 26 **Cave e discariche**

L'apertura di nuove cave e la coltivazione di quelle già attive sono disciplinate dalla Legge Regionale 22 novembre 1978 n. 69: "Coltivazione di cave e torbiere".

Sia per le opere di cui al punto precedente sia per la formazione di nuove discariche, la proprietà dell'area interessata dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto, secondo i contenuti dell'articolo 55 della Legge Regionale 56/77.

Per gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva il permesso di costruzione è subordinato alla corresponsione di un contributo per gli oneri di urbanizzazione conseguenti ed al costo della sistemazione dei luoghi occorrenti alla scadenza del Permesso, scomputato quando, da accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale, tale sistemazione viene ad essere eseguita direttamente dalla proprietà.

L'incidenza di tali opere è determinata ai sensi degli articoli 5 e 10 della legge 23 gennaio 1977, n. 10.

Il PRGC individua in cartografia di piano la discarica di interesse sovracomunale per la quale si stabilisce un fascia di rispetto di mt. 150. Nella suddetta fascia sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che di ristrutturazione degli edifici esistenti.

TITOLO TERZO: PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Capo primo: DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Articolo 27

Zonizzazione del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso zone, nel cui ambito è programmata l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, definite zone urbanistiche.

Articolo 28

Aree urbanistiche

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le aree urbanistiche sono così classificate:

- 1) Aree pubbliche e di interesse generale:**
 - a) Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale;
 - b) Aree ed edifici per impianti e/o servizi tecnici;
 - c) Aree per la viabilità;
- 2) Aree prevalentemente residenziali:**
 - a) Zona A centro storico;
Zona A nucleo storico di frazione Pelizzari
 - b) Zona B1 aree totalmente edificate (nucleo strada per Alessandria)
Zona B2-B3 aree parzialmente edificate (frazione Pelizzari)
 - c) Zona C aree residenziali di nuovo impianto
- 3) Aree per attività produttive:**
 - a) Aree per usi produttivi
 - b) Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto D1
 - c) Aree artigianali ed industriali di riordino da attrezzare e completare D2
- 4) Aree per attività agricole, E.**
 - a) Aree per attività agricole
 - b) ECC – Elemento del costruito caratterizzante il paesaggio
- 5) Aree intercluse e marginali agli abitati**
 - a) Aree a verde privato , in edificabili ad eccezione delle pertinenze Vi

Si richiamano quanto applicabili i contenuti della legge regionale 28 maggio2007, n.13 avente per titolo "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"(Pubblicata sul Bollettino Ufficiale n.22 del 31 maggio2007), con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici"(obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati."

Si richiamano le disposizioni della D.G.R. 4 agosto 2009, n.53-11975" Adozione del Piano Paesistico Regionale" pubbl. si B.U. al n.31 del 6 agosto2009 – Supplemento n.3. La deliberazione stessa stabilisce che a fa data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33 in esso contenute.

Capo secondo: AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Articolo 29

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico

In queste aree il Piano Regolatore Generale Comunale si attua sia per intervento edilizio diretto sia per intervento urbanistico preventivo, che risulta obbligatorio quando tali aree sono comprese nei perimetri che delimitano aree soggette a piano esecutivo preventivo.

La dotazione minima per abitante nelle aree di cui ai punti successivi è stabilita dallo articolo 21 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di nuove realizzazioni, parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

1) Aree per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione: IC

Tale vengono suddivise in:

IC1 Palazzo municipale

IC2 Casa di riposo e scuole

IC3 Servizi per il culto (parrocchia di S. Maria)

IC4 Servizi per il culto (Chiesa di SS. Trinità)

IC5 Servizi per il culto (chiesa di S. Rosario)

- I parametri edilizi sono quelli contenuti nell'art. 33 "Area di interesse storico A".

IC6 Cimitero

I parametri edilizi sono i seguenti:

Indice di utilizzazione edilizia 1 mq/mq

Altezze: da definirsi in sede di progetto esecutivo

IC Servizi sociali, culturali, religiosi, assistenziali, sanitari, amministrativi.

IC7 Area destinata per attività terapeutiche svolte con l'ausilio di animali. Per le perimetrazioni delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'area IC7 si dovrà fare riferimento alla rappresentazione contenuta nella tavola 8b -"Sovrapposizione tra la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e la carta urbanistica di piano" adottata con D.C.C. n.12 del 21/06/06 e D.C.C. n.30 del23/11/06

2) Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:V

2a) Aree a verde per il gioco ed il riposo: Vg

In queste aree sono consentite soltanto costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi ed attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali costruzioni non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento ed all'agibilità del verde.

I chioschi potranno anche essere eseguiti e/o gestiti da privati mediante Permesso temporanea.

2b) Aree a verde attrezzato per il gioco sportivo: Vsp

Sono espressamente destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport.

In queste aree il Piano Regolatore Generale si attua con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria, 0,6 mq/mq di cui non più di 1/3 per impianti coperti;

- altezza massima in relazione alle caratteristiche dell'impianto;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, dai cigli stradali metri lineari 10;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, metri lineari 10.

2c) Area attrezzata per il gioco sportivo ad uso pubblico: Vsp1

Si tratta di area privata attrezzata per sport di tiro a volo.

In questa area il P.R.G. si attua con i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: l'edificazione di corpi di fabbrica dovrà essere comprovato in relazione alle specifiche normative della federazione sportiva
- altezza massima in relazione alle caratteristiche dell'impianto;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, dai cigli stradali metri lineari 10;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici e pareti finestrate o no di altri edifici, metri lineari 10.
- Il progetto dovrà rispettare i limiti di cui alla L.R. 42 /2000 in materia di concentrazioni ammissibili di piombo, a tal fine di equipara l'area, ai fini della determinazione dei valori limite ammissibile di concentrazione, a zona agricola.

3) Aree per parcheggi, P

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico.

4) Aree ed edifici per impianti e/o servizi tecnici: St

Queste aree sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature di uso ed interesse pubblico:

- impianti e servizi tecnici;
- centrali elettriche e telefoniche;

Oltre alle sopra citate aree si individuano le seguenti aree per servizi tecnici specifici:

St1 Area per servizi tecnologici (cabine utenze ENEL, Telecom, ecc...)

St2 Servizi per acquedotto

St3 Servizi per metanizzazione

St4 Servizi per acquedotto

St5 Aree per installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni

St6 ~~Servizi per acquedotto~~ *Servizi per metanizzazione*

St7 ~~Deposito temporaneo di rifiuti ingombranti~~ *Deposito comunale*

St8 *Servizi per acquedotto*

Le sopra elencate aree non concorrono in ogni caso nel computo ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dalla L.R. 56/77.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, a esclusione delle attrezzature ricreative, religiose, culturali e delle aree a verde per il gioco, il riposo e lo sport. Per queste è ammessa il Permesso temporanea del diritto di superficie, a cooperative, enti o privati che, costruendo l' edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone fini sociali per un numero di anni da definire nel Permesso , garantendo durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del comune: scaduto il termine non rinnovabile del Permesso , il comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Per quanto attiene all'area IC7 le relative prescrizioni sono contenute nella scheda di indirizzo allegata alle presenti norme.

Articolo 30

Aree destinate alla viabilità e aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie

Le aree destinate alla viabilità sono state indicate sulle tavole di piano comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto stradale (fasce di rispetto stradali). Tali aree sono inedificabili, fatta eccezione per l'installazione di chioschi, edicole, elementi di arredo urbani .

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano Regolatore Generale Comunale varianti o rettifiche per una più corretta realizzazione dell'opera senza che ciò si configuri come variante del piano, purché tali varianti o rettifiche siano contenute all'interno delle relative fasce di rispetto previste ed individuate dagli elaborati del PRGC.

Al fine dell'applicazione delle seguenti norme è riportata, con apposito simbolo sulle tavole di Piano, la perimetrazione del centro abitato.

FASCE DI RISPETTO

Nel territorio di Pecetto di Valenza la classificazione della viabilità esistente ai fini delle applicazioni delle norme del vigente Codice della strada e relativo regolamento di attuazione è la seguente:

- Strade di tipo C:
 - SP n. 78 Valenza – Rivellino
 - SP n.79 Alessandria - Pecetto
 - Strade di tipo F:
 - tutte le rimanti strade provinciali e comunali
 - Strade vicinali:
 - tutti i tracciati presenti sul territorio
- Le relative fasce di rispetto sono riepilogate nelle seguenti tabelle

Fasce di rispetto all'interno del centro abitato															
	Strade tipo C					Strade tipo F					Strade vicinali				
	Zona urbanistica					Zona urbanistica					Zona urbanistica				
	A1	A2	B1	B2	C	A1	A2	B1	B2	C	A1	A2	B1	B2	C
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	-	-	Mt 6 dal confine stradale	Mt 6 dal confine stradale	Mt 10 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Se sezione stradale <6 mt 8 mt dall'asse Se >6 mt 5 mt dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C. e comunque non meno di 6 mt dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 6 dal confine stradale	Se sezione stradale <6 mt 8 mt dall'asse Se >6 mt 5 mt dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C. e comunque non meno di 6 mt dal confine stradale
Costruzione e ricostruzione muri di cinta	-	-	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C.	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C.	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Allineamento con l'esistente o in assenza mt. 1,50 dal confine stradale	Da stabilire in sede di P.E.C.
Siepi vive e siepi morte alte fino ad 1 metro realizzate su cordolo di altezza massima cm. 30	-	-	Mt. 1	Mt. 1	Mt. 1	Mt.1	Mt. 1	Mt. 1	Mt. 1	Da stabilire in sede di P.E.C.	Mt.1	Mt.1	Mt. 1	Mt.1	Da stabilire in sede di P.E.C.
Siepi vive e siepi morte oltre alte più di 1 metro o realizzate su cordoli o muretti alti più di 30 cm.	-	-	Mt 3	Mt 3	Da stabilire in sede di P.E.C.	Mt.3	Mt. 3	Mt. 3	Mt. 3	Da stabilire in sede di P.E.C.	Mt.3	Mt. 3	Mt.3	Mt.3	Da stabilire in sede di P.E.C.

Fasce di rispetto al di fuori del centro abitato			
	Strade tipo C	Strade tipo F	Strade vicinali
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30,00 mt.	20,00 mt.	10,00 mt.
Costruzione e ricostruzione muri di cinta	3,00 mt.	3,00 mt.	3,00 mt.
Siepi vive e siepi morte alte fino ad 1 metro realizzate su cordolo di altezza massima cm. 30	1,00 mt.	1,00 mt.	1,00 mt.
Siepi vive e siepi morte oltre alte più di 1 metro o realizzate su cordoli o muretti alti più di 30 cm.	3,00 mt.	3,00 mt.	3,00 mt.

Fasce di rispetto fuori dal centro abitato ma all'interno di aree edificabili o trasformabili			
	Strade tipo C	Strade tipo F	Strade vicinali
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	6,00 mt.	6,00 mt.	3,00 mt.
Costruzione e ricostruzione muri di cinta	3,00 mt.	3,00 mt.	1,00 mt.
Siepi vive e siepi morte alte fino ad 1 metro realizzate su cordolo di altezza massima cm. 30	1,00 mt.	1,00 mt.	1,00 mt.
Siepi vive e siepi morte oltre alte più di 1 metro o realizzate su cordoli o muretti alti più di 30 cm.	3,00 mt.	3,00 mt.	1,00 mt.

Sugli edifici residenziali ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della volumetria esistente alla data di adozione delle presenti Norme per sistemazioni igieniche o tecnologiche; gli ampliamenti ammessi, ove richiedano aumento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare

DIMENSIONAMENTO DELLA NUOVA VIABILITA'

Per le strade al servizio delle attrezzature e della residenza si dovranno prevedere sezioni stradali conformi al Nuovo Codice della Strada.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di 7 metri minimo.

PASSI CARRAI:

Fuori dal centro abitato ed in aree poste fuori dal centro abitato ma all'interno di aree edificabili o trasformabili i passi carrai dovranno avere uno spazio di sosta di almeno ml. 5,00 di profondità tra il cancello carraio ed il confine stradale.

All'interno del centro abitato potrà prevedersi la localizzazione del cancello in continuità con la recinzione, nel caso che non ci sia uno spazio in piano di ml. 5,00 di profondità posto tra il confine stradale e il cancello dovrà prevedersi l'apertura automatica del cancello che dovrà aprirsi verso l'interno, nel qual caso lo spazio di sosta potrà essere ricavato all'interno della proprietà.

Articolo 31

Fasce e zone di rispetto

Il PRGC individua ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 le seguenti fasce e zone di rispetto:

- a)** Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: Il PRGC individua sulle tavole di piano il vallone delle Redine che risulta classificato come acqua pubblica in quanto ricompreso nell'elenco dei corsi d'acqua di cui al testo unico approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e pertanto soggetto al D.lgs n.42/2004. In questi tratti è prevista una fascia di edificabilità controllata della profondità di 150 mt. dal ciglio della sponda, in tale fascia sono ammessi interventi purché subordinati a relativa autorizzazione ambientale, da acquisire ai sensi della L.R. 20/89 e 03/95, con esclusione degli interventi di cui all'art.12 della L.R. 20/89.
- b)** Aree di rispetto dei cimiteri; si specifica che ai sensi dell'art 27 della L.R. 58/77 all'interno della fascia di rispetto è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati oltre alla coltivazione di colture arboree industriali.
- c)** Fasce di rispetto per impianti di depurazione, prese degli acquedotti;
- d)** Aree di salvaguardia idrogeologica e zone boscate;
- e)** Aree a verde privato vincolato;

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nelle aree di cui alle lettere a,b,c,d,e sono specificati come di seguito:

- a)** Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua:
gli interventi concessi mirano a consentire l'utilizzo degli immobili senza aumento del carico antropico prefiggendosi, col tempo, l'obiettivo della rilocalizzazione. I livelli di intervento assentibili sono:
manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo
ristrutturazione edilizia di tipo A senza ampliamenti.
- b)** Edifici ricadenti nella fascia di rispetto dei cimiteri.
i livelli di intervento assentibili sono:manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione di tipo A senza aumento di volume.
- c)** Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto per impianti di depurazione, prese degli acquedotti;i livelli di intervento assentibili sono:
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione
ristrutturazione edilizia anche con aumento di volume.
- d)** Edifici ricadenti in aree di salvaguardia idrogeologica e zone boscate;
per quanto attiene alle aree sottoposte a vincolo idrogeologico si fa riferimento a quanto prescritto dalla L.R. 45/ e s.m.i. nelle zone boscate individuate ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77
i livelli di intervento assentibili sono:
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione
ristrutturazione edilizia anche con aumento di volume.

Capo terzo: AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Articolo 32

Aree di interesse storico: centro storico -A1 -

1) DEFINIZIONE

Il centro storico è la parte del territorio comunale delimitata come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78 essa è individuata da apposita perimetrazione sulle tavole di PRGC e sviluppato sulla tavola n. 3.5.

2) OBIETTIVI

Gli obiettivi del PRGC per l' area risultano essere:

- salvaguardia dei valori storico - artistici e ambientali;
- riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- mantenimento del tessuto edilizio esistente;
- incremento della popolazione residente;

3) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti altre destinazioni:

- a) Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- b) Associazioni politiche e sindacali, culturali e religiose;
- c) Locali per lo svago ed il divertimento: teatri, cinematografi, ecc...;
- d) Uffici ed istituzioni pubbliche e private, studi professionali, banche;
- e) Case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti, bar, pubblici esercizi ecc...;
- f) Presidi residenziali di assistenza sociale, case di riposo in genere, collegi, convitti;
- g) Commercio al dettaglio fino a una superficie utile lorda non superiore a 150 mq. (esclusi magazzini e locali accessori);
- h) Autorimesse;
- i) Artigianato di servizio, che non presenti caratteri di nocività e di molestia (esito sonoro inferiore od uguale a 65 decibel) sino ad una superficie utile lorda di 100 metri quadrati comprensivi di magazzino, spazi di servizio ecc...

4) TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento consentiti per le singole unità edilizie sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e/o risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia tipo A;
- e) Ristrutturazione edilizia tipo B;
- f) Ristrutturazione edilizia tipo C;
- g) Ampliamento;
- h) Ristrutturazione urbanistica (soltanto previa approvazione di S.U.E. di iniziativa pubblica).

Nella tavola 3.5 alle presenti norme in scala 1:1000 viene indicato, per ogni classe, il livello massimo di intervento ammissibile.

Si specifica che è comunque consentito effettuare interventi di opere interne per singola unità abitativa.

Gli interventi devono avvenire secondo le seguenti prescrizioni:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria per gli 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, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria riguarda quelle opere e modifiche 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 delle destinazioni d'uso.

Per la zona A (centro storico di Pecetto) 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

e. 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 superficie 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 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Riguardano interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'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'impovertimento 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 superfetazioni 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

Riguarda gli interventi rivolti 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 comprendono 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; il PRG riconosce le seguenti tipologie di intervento:

- interventi ristrutturazione di tipo A
- interventi ristrutturazione di tipo B
- interventi ristrutturazione di tipo C

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

La ristrutturazione edilizia di tipo A è rivolta a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio che si discosti il meno possibile dal precedente, compatibilmente con le esigenze necessarie per accogliere nuove destinazioni d'uso, o per adeguarne l'uso alle esigenze attuale.

L'insieme sistematico di opere dovrà, quindi, avvenire nel particolare rispetto dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e compositivi dell'organismo edilizio originale.

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

a. finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

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

b. elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradati o crollati purché ne sia mantenuto il posizionamento. La realizzazione di nuovi orizzontamenti è concessa qualora non comporti:

- 1) l'alterazioni ai caratteri delle facciate esterne
- 2) la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

E' ammessa inoltre la realizzazione di soppalchi nel rispetto dei caratteri tipologici decorativi degli spazi esistenti.

Deve comunque essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario se di pregio.

c. murature perimetrali, tamponamenti, aperture esterne

Conservazione e valorizzazione dei caratteri dei prospetti; sono ammesse modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti stessi.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate purché ne sia mantenuto l'esatto posizionamento.

d. opere interne

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione anche su livelli diversi delle varie unità immobiliari collegate tramite scale interne oltre alla suddivisione in nuove unità immobiliari.

e. finiture interne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

f. impianti ed apparecchi igienico - sanitari

Realizzazione 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 relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio; qualora eccezionalmente e per motivate esigenze tecnico-architettoniche sia necessaria la loro realizzazione all'esterno, questi non devono comunque comportare aumento della superficie o del volume abitabile. Deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti né è ammesso alterare le facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Per quanto concerne gli edifici o porzioni di essi a destinazione d'uso artigianale e/o commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della Superficie destinata alla attività artigianale e/o commerciale e non siano posizionati sui prospetti principali degli edifici.

E) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO “B”

La ristrutturazione edilizia di tipo B rivolta 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, sia per accogliere nuove destinazioni d'uso che per adeguarne l'uso alle esigenze attuali.

L'insieme sistematico di opere dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.

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

a. finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Qualora l'intervento preveda l'aumento della quota d'imposta della copertura si dovrà ricostruire il cornicione eventualmente esistente con le medesime caratteristiche formali.

b. elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parte dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture; in particolare le quote di imposta e di colmo delle coperture non potranno essere elevate più di 75 cm. rispetto all'esistente. La suddetta elevazione è finalizzata a consentire l'abitabilità dei locali.

E' consentita:

- 5) modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- 5) la realizzazione di nuovi orizzontamenti;
- 5) la realizzazione di soppalchi.

Il progetto dovrà essere realizzato al fine di inserire il manufatto armonicamente nel centro storico.

In caso di particolari situazioni statiche ove siano oggettivamente ravvisabili cause di pericolo, 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.

c. murature perimetrali, tamponamenti

Sono consentite la realizzazione o eliminazione di aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni finalizzate alla valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

d. opere interne

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione anche su livelli diversi delle varie unità immobiliari collegate tramite scale interne oltre alla suddivisione in nuove unità immobiliari.

e. finiture interne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

f. impianti ed apparecchi igienico - sanitari

Realizzazione 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 relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

F) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO C

La ristrutturazione edilizia di tipo C è finalizzata a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, sia per accogliere nuove destinazioni d'uso che per adeguarne l'uso alle esigenze attuali.

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

a. finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con finiture appropriate secondo le disposizioni del vigente regolamento edilizio.

b. elementi strutturali

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario se di pregio.

c. murature perimetrali, tamponamenti aperture esterne

Ristrutturazione complessiva dei prospetti nel rispetto del vigente regolamento edilizio. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture.

d. opere interne

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione anche su livelli diversi collegati tramite scale interne oltre alla suddivisione di nuove unità immobiliari.

e. finiture interne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture.

f. impianti ed apparecchi igienico - sanitari

Realizzazione 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.

G) AMPLIAMENTO

Il PRG consente sugli edifici di classe A3 ed A4 l'ampliamento in misura proporzionale alla volumetria esistente.

In particolare:

- 1) l'ampliamento per gli edifici di classe A3 è assentibile fino ad un massimo del 20 % della volumetria esistente alla data di adozione della presente variante e finalizzato all'adeguamento igienico sanitario e d'uso degli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e strutturali dell'edificio;
- 2) l'ampliamento per gli edifici di classe A4 è assentibile fino ad un massimo del 30 % della volumetria esistente alla data di adozione della presente variante e finalizzato al realizzare un nuovo organismo edilizio più consono ai c caratteri tipologico costruttivi e formali del centro storico.

Le distanze sono:

- distanza dai confini mt. 3
- distanza da pareti finestrate mt. 10
- distanza da edifici: mt. 3 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).

H) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'Amministrazione Comunale può individuare comparti da sottoporre a S.U.E. nei quali sia prevista la ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 24 comma 4 lett. d) LR 56/77, in quanto composti da edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale.

I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dello inserimento nell'ambiente circostante.

In particolare, ogni intervento dovrà essere attuabile tramite piano di recupero nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- I.U.F. = sino alla concorrenza della preesistenza o se inferiore a 1 mq/mq;
- R.C. = 40%;

5) SUDDIVISIONE IN CLASSI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il patrimonio edilizio esistente viene suddiviso in quattro classi, in riferimento al diverso interesse e valore storico- artistico come di seguito:

Edifici di classe A1 – edifici di notevole interesse storico- artistico e documentale individuati ai sensi e per gli effetti dell'articolo 24 della legge urbanistica regionale 56/77. Per gli interventi sui suddetti edifici è necessario acquisire il parere della Commissione Regionale Beni culturali ed ambientali ex art. 91 bis L.R. 56/77

Edifici di classe A2 – edifici di rilevante interesse storico- artistico;

Edifici di classe A3 – edifici di interesse storico- artistico;

Edifici di classe A4 – edifici privi di specifico interesse storico- artistico ma di valore ambientale che contribuiscono a formare il tessuto storico.

In relazione al grado di modificabilità degli immobili il PRGC stabilisce il livello massimo di intervento ammissibile e la possibilità di ampliamento, come di seguito specificato:

classe edifici	Tipo di intervento						
	Manutenz. Ordinaria	Manutenz. Straordinaria	Restauro E/o risanamento Conservativo	Ristrut tipo A	Ristrut tipo B	Ristrut tipo C	Ampliamenti
A1	Si	Si	Si	Si *	No	No	No
A2	Si	Si	Si	Si **	Si **	No	No
A3	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si max 20 %
A4	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si max 30 %

*concedibile esclusivamente se corredata da convezione ex art. 49 V comma L.R. 56/77

** per particolari situazioni, destinazioni d'uso o complessità dell'opera può essere richiesta convezione ex art. 49 V comma L.R. 56/77.

L'Amministrazione Comunale può individuare comparti da sottoporre a S.U.E. nei quali sia prevista anche la ristrutturazione urbanistica , ai sensi dell'art. 24 comma 4 lett. d) LR 56/77, purché gli interventi eccedenti il livello di ristrutturazione tipo A riguardino edifici compresi nella classi A3 e A4.

6) NORME GENERALI DI CARATTERE ARCHITETTONICO

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e/o sicurezza, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

Tutti gli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale così come previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

E' concesso l' utilizzo, come accessi veicolari, delle aperture esistenti anche con alterazioni di sagoma, purché limitate allo stretto indispensabile e solo se tali aperture siano prive di elementi decorativi che andranno comunque salvaguardati.

Per tutti i progetti di restauro e di risanamento e ristrutturazione di tipo A soggetta a convenzione, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, con la specificazione catastale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala appropriata e qualora necessario con particolari architettonici con scala di riduzione minima 1:20.

Inoltre, per gli interventi su edifici vincolati dal D.lgs 42/2004 (testo unico beni culturali ex immobili vincolati ex legge 1089/1939), è prescritto il parere della competente Soprintendenza.

7) 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 A sono ammissibili le seguenti pertinenze:

1) Autorimesse – Box

Interrate, in misura non superiore a mq. 20, al netto delle murature perimetrali, per unità alloggio dell'edificio principale; si intende per interrato la costruzione interamente realizzata al di sotto delle quote del terreno naturale con unico 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. 40 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 in tutto il centro storico, ad eccezione degli edifici di classe A1, soltanto all'interno dei cortili nel rispetto nella misura massima del 10%, della superficie coperta dell'unità minima di intervento.

Le distanze sono:

- distanza dai confini mt. 3
- distanza da pareti finestrate mt. 10
- distanza da edifici: mt. 3 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)

3) Spazi privati pertinenziali a parcheggio (L. 122/89)

In tutti gli interventi di ampliamento o ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, dovrà essere garantita la dotazione di spazi privati pertinenziali per la sosta di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc; si specifica che questi potranno essere ricavati anche in locali interrati.

Negli interventi di realizzazione di locali interrati la sistemazione suolo pubblico e privato dovrà prevedere la sistemazione nel rispetto dei caratteri ambientali del Centro storico così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio.

8) USO DEL COLORE

Il P.R.G.C. si propone tre obiettivi principali:

- 1) la salvaguardia del patrimonio esistente delle facciate dipinte e delle gamme cromatiche nelle costruzioni;
- 2) la ricerca, tramite il corretto uso del colore, del mantenimento dei caratteri identificativi del centro storico;
- 3) la proposta dell'uso del colore quale elemento indispensabile per l'inserimento del costruito nel contesto storico.

a) determinazione delle gamme cromatiche

Il P.R.G.C. individua con apposito simbolo (edifici oggetto di progettazione del colore) gli edifici che ancora presentano testimonianze di decorazioni dipinte o che per "valore di posizione" all'interno di viste caratterizzanti sono da assoggettarsi al ripristino o riproposizione di coloritura e decorazione.

Per la rimanente parte di edifici il P.R.G.C. prescrive la coloritura secondo la cartella colore del vigente Regolamento edilizio.

Si specifica che gli interventi andranno effettuati per unità minime, come indicato sulla tavola 3.4 bis non sono quindi ammessi interventi parziali.

Il PRGC ammette anche l'utilizzo di diverse gamme di colore ed accostamenti rispetto a quelle proposte nella cartella, in tal caso dovrà essere prodotta adeguata documentazione (bozzetti colore, prove di rendering ecc...) che dimostri il corretto inserimento dell'opera così realizzata nel fronte stradale e nelle viste sul centro storico.

b) Determinazione dei prodotti di tinteggiatura

I criteri per la scelta del prodotto di tinteggiatura sono i seguenti:

- mantenimento della traspirabilità delle murature e del loro equilibrio igrometrico;
- realizzazione di un effetto coloristico a toni non completamente saturi il più possibile simile alla resa cromatica delle tinte a calce;
- mantenimento del carattere di reversibilità del prodotto di tinteggiatura.

Di conseguenza nell'area è vietato l'uso di tinte atte a creare una pellicola non traspirante, a toni completamente saturi e non reversibili; si devono quindi utilizzare tinte a base di calce, intonaci premiscelati non quarzosi, tinte ai silicati.

9) AREE PER SERVIZI (standard urbanistici)

All'interno della zona A vengono individuate le seguenti aree per servizi:

Vg: Area per servizi di verde pubblico

Sono le aree destinate per verde pubblico di livello locale (parchi, giardini ecc.).

Sono inedificabili, gli interventi ammissibili (salvo specifiche prescrizioni di cui piani tecnici esecutivi di opera pubblica come di seguito) sono relativi alla riqualificazione ambientale (recinzioni, percorsi pedonali, parziali pavimentazioni ecc...), nonché le opere ed i manufatti strettamente funzionali alla destinazione d'uso ammessa quali chioschi, porticati, tettoie, ecc...).

IC: Aree per localizzazione di servizi di interesse comune

■ IC1: Area per servizi di interesse comune- Palazzo municipale

Sono consentiti tutti i tipi di intervento con l'unica esclusione della ristrutturazione urbanistica. Sono inoltre consentiti ampliamenti, purché non prospicienti vie e piazze pubbliche in relazione alle esigenze, l'altezza dei suddetti ampliamenti, ad esclusione dei volumi tecnici dovrà essere quella esistente.

■ IC2: Area per servizi di interesse comune: Casa di riposo e Scuole

Livello massimo di intervento ammissibile ristrutturazione di tipo A, con eventuali ampliamenti finalizzati al rispetto della normativa vigente per le destinazioni d'uso in atto.

■ IC3: Area per servizi di interesse comune per il culto (Parrocchia di S. Maria)

Livello massimo di intervento ammissibile: restauro e/o risanamento conservativo

■ IC4: Area per servizi di interesse comune per il culto (Chiesa di SS. Trinità)

Livello massimo di intervento ammissibile: restauro e/o risanamento conservativo

■ IC5: Area per servizi di interesse comune per il culto (chiesa di S. Rosario)

Livello massimo di intervento ammissibile: restauro e/o risanamento conservativo

10) AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO (Vi):

Sono le aree per giardini e cortili privati. Non sono edificabili ad eccezione delle pertinenze e degli ampliamenti degli edifici esistenti, in questo caso dovrà essere garantito il rispetto delle alberature di alto fusto esistenti, se di pregio. Le finiture dei cortili dovranno essere conformi alle prescrizioni del vigente regolamento edilizio.

11) AMBITI DI APPROFONDIMENTO

Il P.R.G.C. individua degli ambiti in cui intervenire con strumento urbanistico esecutivo e precisamente:

■ **AMBITO di Approfondimento AA1 Rocca**

Obiettivi: - tutelare le testimonianze architettoniche esistenti

- valorizzare l'area della rocca con realizzazione di un parco urbano

Modalità di attuazione:- Piano tecnico esecutivo di opera pubblica ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77

■ **AMBITO di Approfondimento AA2: Margine della configurazione urbana**

Obiettivi: - valorizzare l'immagine del centro storico

- definire il margine del centro storico tramite un percorso pedonale alberato

Modalità di attuazione: - .Piano tecnico esecutivo di opera pubblica ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77

-S.U.E. di iniziativa pubblica

Il progetto definirà nel dettaglio le aree necessarie per il progetto.

Articolo 33

Aree di interesse storico: nucleo storico di Pelizzari –A2-

1) DEFINIZIONE

Il nucleo storico di Pellizzari è parte del territorio comunale delimitato come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78 essa è individuata da apposita perimetrazione sulle tavole di PRGC e sviluppato sulla tavola n. 3.3 del PRGC.

2) OBIETTIVI

Gli obiettivi del PRGC per l'area risultano essere:

- salvaguardia dei valori storico-artistici e ambientali;
- riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente;

3) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti altre destinazioni:

- a) servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- b) associazioni politiche e sindacali, culturali e religiose;
- c) locali per lo svago ed il divertimento: teatri, cinematografi, ecc...;
- d) uffici ed istituzioni pubbliche e private, studi professionali, banche;
- e) case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti, bar, pubblici esercizi ecc...;
- f) presidi residenziali di assistenza sociale, case di riposo in genere, collegi, convitti;
- g) commercio al dettaglio fino a una superficie utile lorda non superiore a 150 mq. (esclusi magazzini e locali accessori);
- h) autorimesse;
- i) artigianato di servizio, che non presenti caratteri di nocività e di molestia (esito sonoro inferiore od uguale a 65 decibel).

4) TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento consentiti per le singole unità edilizie sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e/o risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia tipo A;
- e) ristrutturazione edilizia tipo B;
- f) Ristrutturazione edilizia tipo C;
- g) Ampliamento;
- h) Ristrutturazione urbanistica (soltanto previa approvazione di S.U.E. di iniziativa pubblica).

Per le definizioni dei tipi di intervento si faccia riferimento a quelle del precedente articolo 32.

Nella tavola 3.3 delle presenti norme in scala 1:2000 viene indicato, per ogni classe, il livello massimo di intervento ammissibile.

Si specifica che è comunque consentito effettuare interventi di opere interne per singola unità abitativa

5) SUDDIVISIONE IN CLASSI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Come per il centro storico si individuano alcune classi per il patrimonio edilizio esistente, in riferimento al diverso interesse e valore storico- artistico come di seguito:

Edifici di classe A3 – edifici di interesse storico- artistico;

Edifici di classe A4 – edifici privi di specifico interesse storico- artistico ma di valore ambientale che contribuiscono a formare il tessuto storico.

In relazione al grado di modificabilità degli immobili il PRGC stabilisce il livello massimo di intervento ammissibile e la possibilità di ampliamento, come di seguito specificato:

classe edifici	Tipo di intervento						
	Manutenz. Ordinaria	Manutenz. Straordinaria	Restauro E/o risanamento Conservativo	Ristrut tipo A	Ristrut tipo B	Ristrut tipo C	Ampliamenti
A3	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si max 20 %
A4	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si max 30 %

L'Amministrazione Comunale può individuare comparti da sottoporre a S.U.E. nei quali sia prevista anche la ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 24 comma 4 lett. d) LR 56/77, purché gli interventi eccedenti il livello di ristrutturazione tipo A riguardino edifici compresi nella classi A3 e A4.

6) NORME GENERALI DI CARATTERE ARCHITETTONICO

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e/o sicurezza, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

Tutti gli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale così come previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

E' concesso l'utilizzo, come accessi veicolari, delle aperture esistenti anche con alterazioni di sagoma, purché limitate allo stretto indispensabile e solo se tali aperture siano prive di elementi decorativi che andranno comunque salvaguardati.

Per tutti i progetti di restauro e di risanamento e ristrutturazione di tipo A soggetta a convenzione, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, con la specificazione catastale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala appropriata e qualora necessario con particolari architettonici con scala di riduzione minima 1:20.

Inoltre, per gli interventi su edifici vincolati dal D.lgs 42/2004(testo unico beni culturali ex immobili vincolati ex legge 1089/1939), è prescritto il parere della competente Soprintendenza.

7) 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 A sono ammissibili le seguenti pertinenze:

1) Autorimesse – Box

Interrate, in misura non superiore a mq. 20, al netto delle murature perimetrali, per unità alloggio dell'edificio principale; si intende per interrato la costruzione interamente realizzata al di sotto delle quote del terreno naturale con unico 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. 40 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 in tutto il centro storico, soltanto all'interno dei cortili nel rispetto nella misura massima del 10%, della superficie coperta dell'unità minima di intervento.

Le distanze sono:

- distanza dai confini mt. 3
- distanza da pareti finestrate mt. 10
- distanza da edifici: mt 3 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)

3) Spazi privati pertinenziali a parcheggio (L. 122/89)

In tutti gli interventi di ampliamento o ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, dovrà essere garantita la dotazione di spazi privati pertinenziali per la sosta di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc; si specifica che questi potranno essere ricavati anche in locali interrati.

Negli interventi di realizzazione di locali interrati la sistemazione suolo pubblico e privato dovrà prevedere la sistemazione nel rispetto dei caratteri ambientali del Centro storico così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio.

4) 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).

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.

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 uso esclusivo del suddetto edificio principale, quale servizio complementare, quindi con caratteri di pertinenza. Tale vincolo pertinenziale e la condizione di immobilificabilità della destinazione d'uso costituiranno condizione essenziale del titolo assentivo.

8) USO DEL COLORE

Il P.R.G.C. si propone tre obiettivi principali:

- 1) la salvaguardia del patrimonio esistente delle facciate dipinte e delle gamme cromatiche nelle costruzioni;
- 2) la ricerca, tramite il corretto uso del colore, del mantenimento dei caratteri identificativi del centro storico;
- 3) la proposta dell'uso del colore quale elemento indispensabile per l'inserimento del costruito nel contesto storico.

a) Determinazione delle gamme cromatiche

Il P.R.G.C. individua con apposito simbolo (edifici oggetto di progettazione del colore) gli edifici che ancora presentano testimonianze di decorazioni dipinte o che per "valore di posizione" all'interno di viste caratterizzanti sono da assoggettarsi al ripristino o riproposizione di coloritura e decorazione.

Per la rimanente parte di edifici il P.R.G.C. prescrive la coloritura secondo la cartella colore del vigente Regolamento edilizio.

Si specifica che gli interventi andranno effettuati per unità minime, come indicato sulla tavola 3.5 non sono quindi ammessi interventi parziali.

Il PRGC ammette anche l'utilizzo di diverse gamme di colore ed accostamenti rispetto a quelle proposte nella cartella, in tal caso dovrà essere prodotta adeguata documentazione (bozzetti colore, prove di rendering ecc...) che dimostri il corretto inserimento dell'opera così realizzata nel fronte stradale e nelle viste sul centro storico.

b) Determinazione dei prodotti di tinteggiatura

I criteri per la scelta del prodotto di tinteggiatura sono i seguenti:

- mantenimento della traspirabilità delle murature e del loro equilibrio igrometrico;
- realizzazione di un effetto coloristico a toni non completamente saturi il più possibile simile alla resa cromatica delle tinte a calce;
- mantenimento del carattere di reversibilità del prodotto di tinteggiatura.

Di conseguenza nell'area è vietato l'uso di tinte atte a creare una pellicola non traspirante, a toni completamente saturi e non reversibili; si devono quindi utilizzare tinte a base di calce, intonaci premiscelati non quarzosi, tinte ai silicati.

9) AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO (Vi):

Sono le aree per giardini e cortili privati. Non sono edificabili ad eccezione delle pertinenze e degli ampliamenti degli edifici esistenti, in questo caso dovrà essere garantito il rispetto delle alberature di alto fusto esistenti, se di pregio. Le finiture dei cortili dovranno essere conformi alle prescrizioni del vigente regolamento edilizio.

Articolo 34

Aree totalmente edificate - B1-

1) DEFINIZIONE

Sono le aree del nucleo di recente realizzazione a ridosso dell'ingresso al centro storico sulla Provinciale per Alessandria.

Le suddette aree presentano sostanzialmente caratteri volumetrici congrui con le caratteristiche del paesaggio edificato pur necessitando di interventi di ristrutturazione e di adeguamento sia funzionale che delle finiture esterne al fine di ottenere un miglior effetto paesistico d'insieme.

2) OBIETTIVI

Il PRGC per l' area si propone:

- La ristrutturazione ed il riuso degli immobili esistenti;
- Il miglioramento dell'immagine complessiva dell'edificato tramite l'adeguamento delle tipologie di finitura e la cura dell'affaccio su strada;
- Migliorare l'immagine complessiva di questa parte di edificato anche in relazione alle possibili viste sul centro storico.

3) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In queste aree, oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti 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 a una superficie utile lorda non superiore a mq. 150 (compresi magazzini e locali accessori)
- f)** autorimesse;
- g)** artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, fino ad una superficie utile lorda non superiore a 70 metri quadri;
- 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 quadrati 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.

4) TIPI DI INTERVENTO

L'attuazione delle proposte del Piano Regolatore Generale Comunale avviene con intervento diretto, lasciando la possibilità all'amministrazioni comunali di individuare comparti da sottoporre a strumento urbanistico preventivo.

Gli interventi ammessi risultano essere:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e/o risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione edilizia di tipo "B"
- f) ristrutturazione urbanistica;
- g) demolizione;

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

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;

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;

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 e 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.

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 comprendono 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 nel rispetto dei parametri di zona (parametri urbanistici in zona edificata, edilizi in zona agricola).

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.

Qualora l'intervento preveda ampliamento tramite applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria nella relazione tecnico illustrativa di progetto dovrà essere esplicitata la seguente verifica:

1. SUL esistente
2. $SUL\ realizzabile = S. F. \times IUF$
3. $SUL\ complessiva\ prevista\ dal\ progetto < 2$
4. $SUL\ di\ ampliamento\ prevista\ dal\ progetto = 3 - 1$
5. $SF\ da\ asservire = 3 : IUF$

In caso di particolari situazioni statiche ove siano oggettivamente ravvisabili cause di pericolo, nell'ambito dell'intervento, salvo specificazioni per singole zone o edifici come esplicitato negli articoli di cui al titolo terzo delle presenti norme, 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.

e, ristrutturazione edilizia di tipo "B"

Gli interventi che ricadono in questa tipologia sono quelli di cui all'art. 32 delle presenti Norme. In particolare sono ammesse modificazione alle quote degli orizzontamenti nonché quelle di imposta del colmo e di copertura; che non potranno essere elevate più di 75 cm. rispetto all'esistente. Si specifica che tale innalzamento è dovuto all'adeguamento delle norme igieniche e non rientra nell'ambito di applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria.

f, ristrutturazione urbanistica:

Gli interventi rivolti a sostituire l' esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi vanno obbligatoriamente realizzati tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

g, demolizione

Gli interventi volti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti esistenti. L'intervento se volto alla realizzazione di un nuove opere o fabbricato deve essere valutato in modo unitario ed è soggetto ad un'unica permesso di costruire . Gli interventi di demolizione che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente con altri tipi di intervento sono subordinati a denuncia di inizio attività. Si precisa infine che le demolizioni di elementi edilizi nell'ambito di restauri conservativi, risanamento conservativo con limitata ristrutturazione interna e ristrutturazione in genere non costituiscono interventi a se stanti e pertanto sono soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

5) PARAMETRI

Il Piano Regolatore Generale Comunale stabilisce per l'area i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale (It) :
0,85 mc/mq
- altezza delle costruzioni (H) : metri 7.50 (misurata sul fronte strada)
- rapporto massimo di copertura: 1/3
- numero dei piani della costruzione: n. 2 (sul fronte strada)
- distanza dalle strade vedi tabella art.30
Distanza tra le costruzioni (D): 5 mt. riducibili a mt. 0 previo consenso dei confinanti
- distanza minima tra pareti finestrate metri 10

In queste aree il Piano Regolatore Generale Comunale promuove gli interventi volti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi; tali interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento. Gli ampliamenti sono consentiti, ove la densità edilizia esistente risulti minore a quella stabilita nel comma precedente, fino alla concorrenza massima di 0,85 mc/mq , ove la densità edilizia esistente risulti uguale o superiore a quella stabilita nel comma precedente, è consentito, una tantum l'ulteriore ampliamento del fabbricato nella misura massima del 20 % della cubatura esistente.

6) NORME GENERALI DI CARATTERE ARCHITETTONICO

Negli interventi di ristrutturazione dell'esistente si dovrà tenere conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche dell'immobile in oggetto, così per la progettazione di eventuali ampliamenti che dovranno comunque integrarsi alla preesistenza.

Si dovrà prestare massima attenzione alla composizione dei volumi, tenendo conto del loro rapporto con le viste da e sulle strade, il progetto dovrà tenere conto delle alterazioni create dai nuovi volumi sulle viste panoramiche da e verso l'abitato ed in tal senso particolare attenzione si dovrà avere sulla scelta dei materiali delle coperture

Negli interventi edilizi in genere il P.R.G. favorisce l'uso del verde come elemento della progettazione, utile all'inserimento nel contesto.

I muri di contenimento se realizzati in calcestruzzo saranno rivestiti di norma in pietrame, realizzato con foggia tradizionale o eventualmente tinteggiati e/o rivestiti con essenze botaniche sempreverdi rampicanti. Per motivate esigenze tecniche o per particolari situazioni morfologiche, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Integrata potrà autorizzare soluzioni alternative.

Per i muri di confine, le recinzioni in genere e l'uso del verde si dovrà tener conto degli esempi dell'edilizia storica presenti nell'area stessa, le finiture, pur con estrema libertà nell'uso dei materiali, dovranno evocare ed armonizzarsi con gli esempi storici dell'area.

7) 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 B1 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) Ricovero attrezzi

Sono sempre autorizzabili fino alla dimensione massimo di mq. 12 compresa eventuale pensilina e di altezza delle pareti esterne non superiore a mt. 2,70 e altezza massima interne di mt. 2,50 non sono ammessi:

- cambio di destinazione d'uso;
- ampliamento;
- realizzazione al loro interno di servizi igienici.

Le caratteristiche costruttive dei ricoveri attrezzi dovranno essere coerenti con la composizione dei volumi, la tessitura delle superfici e la grana dei materiali del corpo principale.

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) Autorimesse interrate purché realizzate in corrispondenza della superficie coperta oppure in misura massima di mc. 120 se realizzate al di fuori della superficie coperta.

8) USO DEL COLORE

In armonia con i precedenti punti esposti l'uso del colore per l'area deve tendere a favorire l'inserimento dei volumi edificati nel paesaggio. A tal fine si ripropone l'utilizzo di composizioni decorative tradizionali. Le tinte dovranno essere scelte tra quelle della cartella colore del vigente regolamento

Il PRGC rimanda la scelta dei colori alla cartella colore allegata al vigente regolamento edilizio ed ammette l'utilizzo di diverse gamme colore e accostamenti dimostrandone la necessità e producendo una adeguata documentazione che dimostri l'inserimento del manufatto all'interno del fronte stradale e delle viste panoramiche sull'abitato.

Articolo 35
Aree parzialmente edificate: frazione Pellizzari –B2-B3

Sono aree prevalentemente residenziali, in via di completamento.

1) OBIETTIVI

Il PRGC si propone di:

- completamento del tessuto urbano;

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 esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale.
- 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 100;
- 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) TIPI DI INTERVENTO

Con riferimento all'art. 6 delle presenti norme il P.R.G.C. ha individuato nell'area alcuni ambiti già parzialmente urbanizzati in cui intervenire tramite strumento urbanistico esecutivo nel rispetto di prescrizioni e indicazioni esplicitate nelle relative schede di ambito, nella restante porzione le previsioni di piano si attuano attraverso intervento diretto.

Gli interventi ammessi risultano essere:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e/o risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- f) nuovo impianto;
- g) demolizione.
- h) ristrutturazione urbanistica

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

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;

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;

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.

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 comprendono 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 nel rispetto dei parametri di zona (parametri urbanistici in zona edificata, edilizi in zona agricola).

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.

Qualora l'intervento preveda ampliamento tramite applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria nella relazione tecnico illustrativa di progetto dovrà essere esplicitata la seguente verifica:

6. SUL esistente

7. $SUL\ realizzabile = S. F. \times IUF$

8. $SUL\ complessiva\ prevista\ dal\ progetto < 2$

9. $SUL\ di\ ampliamento\ prevista\ dal\ progetto = 3 - 1$

10. $SF\ da\ asservire = 3: IUF$

In caso di particolari situazioni statiche ove siano oggettivamente ravvisabili cause di pericolo, nell'ambito dell'intervento, salvo specificazioni per singole zone o edifici come esplicitato negli articoli di cui al titolo terzo delle presenti norme, 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.

e, ristrutturazione edilizia di tipo "B"

Gli interventi che ricadono in questa tipologia sono quelli di cui all'art. 32 delle presenti Norme. In particolare sono ammesse modificazione alle quote degli orizzontamenti nonché quelle di imposta del colmo e di copertura; che non potranno essere elevate più di 75 cm. rispetto all'esistente. Si specifica che tale innalzamento è dovuto all'adeguamento delle norme igieniche e non rientra nell'ambito di applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria.

f, nuovo impianto:

gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree e lotti ineditati o resesi libere dopo demolizioni da realizzarsi secondo le specifiche prescrizioni di zona.

g, demolizione

gli interventi volti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti esistenti. L'intervento se volto alla realizzazione di un nuove opere o fabbricato deve essere valutato in modo unitario ed è soggetto ad un'unica Permesso. Gli interventi di demolizione che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente con altri tipi di intervento sono subordinati a denuncia di inizio attività. Si precisa infine che le demolizioni di elementi edilizi nell'ambito di restauri conservativi, risanamento conservativo con limitata ristrutturazione interna e ristrutturazione in genere non costituiscono interventi a se stanti e pertanto sono soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

h, ristrutturazione urbanistica:

gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi vanno obbligatoriamente realizzati tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

4) PARAMETRI

Il Piano Regolatore Generale Comunale stabilisce:

➤ **per le aree B2 i seguenti indici e parametri:**

- indice di densità edilizia territoriale (It) :
0,85 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.

➤ **per le aree B3 i seguenti indici e parametri:**

- indice di densità edilizia territoriale (It) :
0,50 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.

In queste aree il Piano Regolatore Generale Comunale promuove gli interventi volti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi; tali interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento. Gli ampliamenti sono consentiti, ove la densità edilizia esistente risulti minore a quella stabilita nel comma precedente, fino alla concorrenza massima di 0,85 mc/mq ove la densità edilizia esistente risulti uguale o superiore a quella stabilita nel comma precedente, è consentito una tantum l'ulteriore ampliamento del fabbricato nella misura massima del 20% della cubatura esistente.

5) NORME GENERALI DI CARATTERE ARCHITETTONICO

Negli interventi di ristrutturazione dell'esistente si dovrà tenere conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche dell'immobile in oggetto, così per la progettazione di eventuali ampliamenti che dovranno comunque integrarsi alla preesistenza.

Si dovrà prestare massima attenzione alla composizione dei volumi, tenendo conto del loro rapporto con le viste da e sulle strade . Al fine di migliorare l'immagine complessiva della frazione per chi percorre la Provinciale massima attenzione dovrà essere prestata alle finiture su strada (recinzioni, cancelli ecc...) in tal senso ed a questo potrà essere richiesto l'approfondimento progettuale di tali elementi.

Negli interventi edilizi in genere il P.R.G. favorisce l'uso del verde come elemento della progettazione, utile all'inserimento nel contesto.

Le opere murarie di nuova realizzazione finalizzate a nuove edificazioni non potranno elevarsi per più di mt. 3,00 per situazioni particolari ed adeguatamente documentate, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Integrata, potrà autorizzare soluzioni alternative.

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 B2 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) Ricovero attrezzi

Sono sempre autorizzabili fino alla dimensione massimo di mq. 12 compresa eventuale pensilina e di altezza delle pareti esterne non superiore a mt. 2,70 e altezza massima interne di mt. 2,50 non sono ammessi:

- cambio di destinazione d'uso ;
- ampliamento;
- realizzazione al loro interno di servizi igienici.

Le caratteristiche costruttive dei ricoveri attrezzi dovranno essere coerenti con la composizione dei volumi , la tessitura delle superfici e la grana dei materiali del corpo principale.

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) Autorimesse interrate purché realizzate in corrispondenza della superficie coperta oppure in misura massima di mc. 120 se realizzate al di fuori della superficie coperta.

7) USO DEL COLORE

In armonia con gli obiettivi posti per l'area l'uso del colore dovrà essere indirizzato a favorire l'inserimento dei volumi edificati nel paesaggio. A tal fine si ripropone l'utilizzo di composizioni decorative tradizionali e si raccomanda lo studio della colorazione degli edifici, a tal scopo , se del caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere adeguata documentazione (bozzetto illustrante l'utilizzo del colore) per valutare l'intervento.

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 spazi 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'area 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

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).

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 spazi 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 quarto : AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Articolo 37 Aree per usi produttivi

Sono le parti di territorio destinate a :

- Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto D1
- Aree artigianali ed industriali di riordino da attrezzare e completare D2
- Aree ed edifici per attività turistico - ricettive

Articolo 38 Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto D1

1) OBIETTIVI

Il PRGC si propone di :

- Insediamento di nuove attività produttive compatibilmente con le caratteristiche ambientali del territorio ;
- Il P.R.G. al fine di ottenere una progettazione omogenea individua sulla cartografia di piano la localizzazione della viabilità e dei servizi pubblici; data la particolarità dell'area l'attuazione dovrà avvenire secondo il seguente ordine D1/a, D1/b, D1/c, D1/d.

Le aree in oggetto sono disciplinate da Strumento Urbanistico Esecutivo (P.I.P.- P.E.C e P.P.), regolate da convenzione con il Comune nel rispetto delle previsioni riportate nella cartografia di piano alla tavola 3.3.

2) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il P.R.G. comprende le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive ;
- attività di prestazione di servizi
- depositi, magazzini
- attività di commercio all'ingrosso;

oltre alla specifica destinazione produttiva sopraelencata il PRGC ammette le utilizzazioni a queste strettamente connesse ed in particolare:

- 1, abitazioni, per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare i 200 metri quadrati di superficie utile lorda abitabile, né il 50% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva;
- 2, uffici ed attività commerciali connesse agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici e negozi non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva;
- 3, attrezzature per servizi sociali;

nonché le attività complementari e precisamente:

- a, impianti, attrezzature, depositi connessi all'attività di commercializzazione all'ingrosso;
- b, attività di rimessaggio;
- c, pubblici esercizi connessi alle attività di cui sopra;
- d, edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse.

3) TIPO DI INTERVENTO

Nuovo impianto

4) PARAMETRI

Il Piano Regolatore Generale Comunale stabilisce per la redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale (Ut):
0,45 mq./mq
- altezza delle costruzioni:
metri 9,00
- distanza dalle strade da stabilirsi in sede di P.I.P. o P.E.C. o P.P. e comunque non inferiori a mt. 10 dal confine stradale
- 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 ½.

5) INDICAZIONI

La tipologia costruttiva , la composizione dei volumi e i materiali dovranno inserirsi armonicamente nel paesaggio anche tramite l'utilizzo del verde, della grana dei materiali.

Le nuove costruzioni dovranno essere valutate anche un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto dei nuovi interventi dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree- anche di alto fusto- ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

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 39

Aree artigianali ed industriali di riordino da attrezzare e completare D2

1) OBIETTIVI

Il PRGC si propone di :

- Mantenimento delle attività esistenti;

2) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il P.R.G. comprende le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive ;
- attività di prestazione di servizi
- depositi, magazzini
- attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio fino alla concorrenza massima di mq. 150 di superficie di vendita così come definita dalla L.R. 28/99;

oltre alla specifica destinazione produttiva sopraelencata il PRGC ammette le utilizzazioni a queste strettamente connesse ed in particolare:

- 1, abitazioni, per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare i 200 metri quadrati di superficie utile lorda abitabile, né il 50% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva;
- 2, uffici ed attività commerciali connesse agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici e negozi non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili nette destinate ad attività produttiva;
- 3, attrezzature per servizi sociali;

nonché le attività complementari e precisamente:

- a, impianti, attrezzature, depositi connessi all'attività di commercializzazione all'ingrosso;
- b, attività di rimessaggio;
- c, pubblici esercizi connessi alle attività di cui sopra;
- d, edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse.

3) TIPI DI INTERVENTO

Il P.R.G. prevede i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) ristrutturazione urbanistica da realizzarsi tramite Strumento Urbanistico Esecutivo;
- e) ampliamento;
- f) demolizione.

I tipi di intervento previsti nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale sono i seguenti:

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;

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;

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.

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 comprendono 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 nel rispetto dei parametri di zona (parametri urbanistici in zona edificata, edilizi in zona agricola).

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.

Qualora l'intervento preveda ampliamento tramite applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria nella relazione tecnico illustrativa di progetto dovrà essere esplicitata la seguente verifica :

11.SUL esistente

12.SUL realizzabile = S. F. x IUF

13.SUL complessiva prevista dal progetto < 2

14.SUL di ampliamento prevista dal progetto = 3 - 1

15.SF da asservire = 3 : IUF

In caso di particolari situazioni statiche ove siano oggettivamente ravvisabili cause di pericolo, nell'ambito dell'intervento, salvo specificazioni per singole zone o edifici come esplicitato negli articoli di cui al titolo terzo delle presenti norme, 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.

d, ristrutturazione urbanistica:

gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi vanno obbligatoriamente realizzati tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

e, ampliamento:

gli ampliamenti sono consentiti, fino alla concorrenza massima di 0,50 mq/mq ,ove la densità edilizia esistente risulti uguale o superiore, è consentito una tantum l'ulteriore ampliamento del fabbricato nella misura massima del 20% della cubatura esistente.

f, demolizione

gli interventi volti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti esistenti. L'intervento se volto alla realizzazione di un nuove opere o fabbricato deve essere valutato in modo unitario ed è soggetto ad un'unica Permesso. Gli interventi di demolizione che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente con altri tipi di intervento sono subordinati a denuncia di inizio attività. .

4) PARAMETRI

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

- indice di utilizzazione territoriale Ut:
0,50 mq/mq;
- altezza delle costruzioni:
metri 9,00
- 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 ½.

5) NORME GENERALI DI CARATTERE ARCHITETTONICO

Si dovrà prestare attenzione alla composizione dei volumi tenendo conto del rapporto con le viste dalle strade e le viste panoramiche dalle colline.

-Gli interventi sulle costruzioni dovranno valutare anche un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree- anche di alto fusto- ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento.

6) USO DEL COLORE

In armonia con i precedenti punti esposti l'uso del colore è considerato indispensabile al fine di favorire l'inserimento dei volumi edificati nel paesaggio a tal fine è fatto obbligo di integrare gli elaborati di progetto con specifiche relative alle scelte coloristiche .

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. È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché 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 della 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, sempreché non comportino modifiche dei locali, né 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 superficie 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'impovertimento 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 comprendono 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 intendersi “ 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 delle 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 bucatore (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.1 punto 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) dimostrane 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 41

Nuclei frazionali

Il PRGC individua sulla tavola 3.2a e 3.2b i nuclei frazionali caratterizzanti il territorio agricolo di Gasparini e Molina nuclei rurali meritevoli di particolare valorizzazione nel rispetto dei caratteri tradizionali del costruire locale.

1) OBIETTIVI :

- tutela dei caratteri compositivi e costruttivi tipici .
- riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi.

2) TIPI DI INTERVENTO:

Gli interventi ammessi risultano essere:

- a.** manutenzione ordinaria;
- b.** manutenzione straordinaria;
- c.** restauro e/o risanamento conservativo;
- d.** ristrutturazione edilizia di tipo "A";
- e.** ristrutturazione edilizia di tipo "B";
- f.** ampliamento;
- g.** ristrutturazione urbanistica (solo con piano di recupero)

I tipi di interventi previsti nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale sono i seguenti: definiti nel dettaglio, sulla base della 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, sempreché non comportino modifiche dei locali, né 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

e. 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 superficie 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'impovertimento 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 superfetazioni 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..

C. RISTRUTTURAZIONE

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 comprendono 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.

Il PRG per i nuclei frazionali riconosce le seguenti tipologie di intervento:

- interventi ristrutturazione di tipo A
- interventi ristrutturazione di tipo B

La ristrutturazione edilizia di tipo A è rivolta a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio che si discosti il meno possibile dal precedente, compatibilmente con le esigenze necessarie per accogliere nuove destinazioni d'uso, o per adeguarne l'uso alle esigenze attuale.

L'insieme sistematico di opere dovrà, quindi, avvenire nel particolare rispetto dei caratteri tipologici, formali, costruttivi e compositivi dell'organismo edilizio originale.

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

a. finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

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

b. elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradati o crollati purché ne sia mantenuto il posizionamento. La realizzazione di nuovi orizzontamenti è concessa qualora non comporti:

- 1) l'alterazioni ai caratteri delle facciate esterne
- 2) la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

E' ammessa inoltre la realizzazione di soppalchi nel rispetto dei caratteri tipologici decorativi degli spazi esistenti.

Deve comunque essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario se di pregio.

c. murature perimetrali, tamponamenti, aperture esterne

Conservazione e valorizzazione dei caratteri dei prospetti; sono ammesse modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti stessi.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate purché ne sia mantenuto l'esatto posizionamento.

d. opere interne

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione anche su livelli diversi delle varie unità immobiliari collegate tramite scale interne oltre alla suddivisione in nuove unità immobiliari.

e. finiture interne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

f. impianti ed apparecchi igienico - sanitari

Realizzazione 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 relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio; qualora eccezionalmente e per motivate esigenze tecnico - architettoniche sia necessaria la loro realizzazione all'esterno, questi non devono comunque comportare aumento della superficie o del volume abitabile. Deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti né è ammesso alterare le facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Per quanto concerne gli edifici o porzioni di essi a destinazione d'uso artigianale e/o commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della Superficie destinata alla attività artigianale e/o commerciale e non siano posizionati sui prospetti principali degli edifici.

La ristrutturazione edilizia di tipo B è rivolta 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, sia per accogliere nuove destinazioni d'uso che per adeguarne l'uso alle esigenze attuale.

L'insieme sistematico di opere dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.

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

a. finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Qualora l'intervento preveda l'aumento della quota d'imposta della copertura si dovrà ricostruire il cornicione eventualmente esistente con le medesime caratteristiche formali.

b. elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parte dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture ; in particolare le quote di imposta e di colmo delle coperture non potranno essere elevate più di 75 cm. rispetto all'esistente. La suddetta elevazione è finalizzata a consentire l'abitabilità dei locali

E' consentita :

- 1) modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- 2) la realizzazione di nuovi orizzontamenti
- 3) la realizzazione di soppalchi.

Il progetto dovrà essere realizzato al fine di inserire il manufatto armonicamente nel centro storico.

In caso di particolari situazioni statiche ove siano oggettivamente ravvisabili cause di pericolo, 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.

c. murature perimetrali, tamponamenti

Sono consentite la realizzazione o eliminazione di aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni finalizzate alla valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

d. opere interne

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso modificazioni all'assetto planimetrico nonché l'aggregazione anche su livelli diversi delle varie unità immobiliari collegate tramite scale interne oltre alla suddivisione in nuove unità immobiliari.

e. finiture interne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

f. impianti ed apparecchi igienico - sanitari

Realizzazione 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 relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

D. AMPLIAMENTO

Alla luce degli obiettivi di cui sopra il PRGC all'interno dei nuclei frazionali consente l'ampliamento delle singole unità abitative nella misura del 30 % della SUL esistente . Il suddetto ampliamento è funzionale al miglioramento delle condizioni abitative degli immobili esistenti oltre alla incentivazione del riuso degli immobili in disuso o in stato di abbandono. L'ampliamento concesso dovrà in ogni caso essere realizzato con attenzione alla composizione dei volumi originaria, alla tessitura ed alla grana dei materiali esistenti in ordine all'obiettivo generale di PRGC di salvaguardia e tutela dei caratteri dell'architettura locale.

E. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

L'Amministrazione Comunale può individuare comparti da sottoporre a S.U.E. nei quali sia prevista la ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 24 comma 4 lett. d) LR 56/77, in quanto composti da edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale.

I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dello inserimento nell'ambiente circostante.

In particolare, ogni intervento dovrà essere attuabile tramite piano di recupero nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- I.U.F. = sino alla concorrenza della preesistenza o se inferiore a 1 mq/mq;
- R.C. = 40% ;

3) PERTINENZE

Sono ammesse le pertinenze così come previsto al precedente articolo 40 punto 6)

TITOLO QUARTO: VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Capo primo : VINCOLI

Articolo 42

Vincolo di rispetto cimiteriale

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione è riportata nelle tavole del Piano.

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'articolo 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In tali aree è esclusa ogni edificazione.

Articolo 43

Fascia di rispetto per impianti di depurazione - pubbliche discariche - presa degli acquedotti – oleodotto- *metanodotto*

L'individuazione delle fasce di rispetto è rappresentata negli elaborati grafici di Piano, sono stabilite rispettivamente dalla D.lgs 152/99.

In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche le coltivazioni per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal Piano Regolatore Generale Comunale e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione mt. 100
- per le opere di presa degli acquedotti mt. 200
- per oleodotto mt. 10
- per metanodotto: le costruzioni di qualsiasi tipo, prossime alle tubazioni principali dell' metanodotto , dovranno rispettare le distanze prescritte dall'Ente gestore della rete, per qualsiasi richiesta di intervento edilizio l'interessato dovrà richiedere nulla-osta e trasmetterlo al Comune prima del rilascio del provvedimento autorizzativo.

Sugli edifici ricadenti nella fascia di rispetto per impianti di depurazione e presa degli acquedotti sono consentiti i seguenti tipi di intervento (con riferimento all'art. 40 delle presenti norme):

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

Articolo 44

Reticolo ecologico minore

L'elemento del reticolo ecologico minore è costituito dal corso del Rio delle Redini, corrente a valle della strada provinciale Valenza - Pontecurone e a est del tracciato della strada comunale delle Oche, è prevista una fascia di rispetto di evoluzione ecologica secondo i dinamismi naturali della profondità di mt. 25 lungo le sponde del corso d'acqua. Le aree limitrofe a detto elemento del reticolo saranno destinate alla evoluzione secondo i dinamismi naturali e le attività colturali dovranno privilegiare le colture legnose a fustaia, sarà consentito il taglio dei pioppi ibridi.

Articolo 45

Aree di dissesto idrogeologico e zone boscate

Nelle aree soggette a dissesto idrogeologico indicate nella tavola di Piano Regolatore Generale Comunale in scala 1:10.000 gli interventi sono soggetti alla normativa di cui all'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della L.R. 09/08/1989 n. 45.

Per le zone boscate si richiama l'articolo 30 della legge regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Con riferimento alle definizioni degli interventi di cui all'art. 40 delle presenti norme sulle costruzioni esistenti ricadenti in area boscata i livelli di intervento ammessi sono i seguenti:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e/o risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia (si specifica che non sono ammessi ampliamenti).
- e. realizzazione di pertinenze (art. 40 delle presenti norme).

Le caratteristiche architettoniche degli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare i modi e le tecnologie tradizionali.

Articolo 46

Aree a verde privato

Sono inedificabili e destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati. All'interno di ambiti soggetti a strumento urbanistico preventivo le aree a verde privato pur non essendo edificabili concorrono alla realizzazione dell'indice. Per gli edifici esistenti è ammesso il riuso, la ristrutturazione secondo i parametri di area.

L'ampliamento degli edifici ove ammesso può ricadere all'interno dell'area a verde privato vincolato alla condizione che sia dimostrato il miglior inserimento possibile del volume di ampliamento nel verde esistente e che non sia necessario per la realizzazione di tale ampliamento l'abbattimento di esemplari rilevanti di verde d'alto fusto.

Sono ammesse la realizzazione di box interrati e le attrezzature ludico-sportive private (piscine, gazebi, ecc.) nel rispetto del verde di alto fusto esistente.

Articolo 47
Vincoli paesistici e monumentali: aree ed edifici vincolati

Il PRGC riconferma, anche se non esplicitamente individuati nella cartografia di piano, i vincoli paesistici e monumentali, in particolare:

vincoli monumentali ai sensi del D.lgs 42/2004:

Rocca

(fonte: Piano Territoriale del Comprensorio di Alessandria, integrazioni paesistico – ambientali)

Articolo 48
Aree di interesse archeologico

Sono individuate sulla tavole 3.2a e 3.2b scala 1:5000 le aree di interesse archeologico in tali aree gli interventi edificatori, qualora consentiti, sono subordinati al preventivo parere della competente Soprintendenza.

Articolo 49
Ambito di tutela paesistica e vincoli di tutela ecologica disposti dal Piano d'Area ex L.R. n.28/1990

I vincoli, le prescrizioni e gli indirizzi del Piano d'Area Sistema Regionale delle Aree protette della Fascia Fluviale del Po, formato ai sensi della L.R. n.28/1990, e del Piano Territoriale Operativo (PTO-Po), approvato con deliberazione C.R.n.981-4186 del 08.03.1995 , vigenti nelle parti del territorio comunale interne al “ Limite del sistema delle aree Protette ” dello stesso strumento, sono recepiti dalla presente Variante.

Gli ambiti di vincolo con riferimenti specifici al Piano d'Area e al PTO -Po sono riportati nella planimetria del P.R.G.C. alla tavola 3.2a e 3.2b; il PRGC individua ambiti di tutela paesaggistica anche fuori dall' “ Ambito di operatività del PTO-Po” come sopra definito, tali ambiti costituiscono la fascia complementare per cui il P.R.G.C. opera con prescrizioni compatibili con gli afferenti indirizzi del Piano d'Area e in particolare con opportune misure di salvaguardia dell'arco collinare .

Articolo 50

Zone di prevalente interesse agricolo secondo i disposti del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po

Nelle aree agricole A2 individuate all'interno dell'Ambito di operatività diretta del PTO-Po, ex L.R. n.28/1990, la realizzazione di opere edilizie e manufatti, deve avvenire nel rispetto dei caratteri tradizionali tipici locali, con particolare riguardo a tipi, materiali e forme.

Le altezze di edificazione non potranno superare quelle medie degli edifici tradizionali più prossimi, ancorché inferiori a quelle ammesse dalla norma generale di ambito di zona del P.R.G.C..

Le recinzioni e gli eventuali muri di contenimento contro terra non potranno in nessun caso superare l'altezza di mt. 1,50, non potranno inoltre interrompere la continuità dell'unità aziendale e dovranno seguire l'andamento degli elementi naturali di confine o la rete viabile rurale; dovranno essere sempre ben integrati con l'ambiente e realizzati con materiale tradizionali.

In tutte le opere di miglioria fondiaria dovranno essere integrate forme di ripristino di elementi del paesaggio tradizionale quali alberate, gruppi ed esemplari arborei e siepi, tenendo in particolare rilievo l'obiettivo di realizzare un efficace connessione con l'habitat della fascia fluviale protetta e il territorio collinare.

Articolo 51

Percorsi di fruizione

Nella tavola 3.2 del P.R.G.C. vengono individuati i Percorsi di Fruizione secondo i disposti del Piano d'Area, salva l'esatta individuazione del tracciato da definire con apposito progetto, tali percorsi dovranno essere resi funzionali al traffico ciclopedonale ed equestre, nonché alla circolazione dei mezzi di soccorso e agricoli; non potranno essere bitumati e impongono fasce di inedificabilità della profondità di mt. 20 su ogni lato. Fino alla definizione del tracciato dette fasce vanno riferite alla planimetria di P.R.G.C. n.3.2a e 3.2b.

Articolo 52

Zona Area Contigua

Il P.R.G.C. individua nella cartografia di piano un'area naturale corrispondente all'area contigua delle Aree Protette del Po come individuato dalla Regione Piemonte ai sensi della L.R. n. 19 /2009. In tale aree gli interventi pubblici e privati devono perseguire le seguenti finalità:

- tutelare gli ecosistemi agro-alimentari;
- attuare il riequilibrio urbanistico-territoriale per il recupero dei valori naturali dell'area;
- sviluppare le potenzialità turistiche con possibilità di realizzare aree attrezzate pubbliche;
- sviluppo delle attività sportive.

Fatte salve le destinazioni urbanistiche vigenti previste dal PRGC all'interno dell'area contigua si specifica che per quanto attiene alla realizzazione di fabbricati a servizio dell'attività agricola dovranno, ai fini della tutela del paesaggio attenersi a quanto previsto dall'art.40 "Aree agricole" delle N.d.A.

Nel caso di recupero, ampliamento sugli edifici esistenti od eventuale nuova costruzione tutti gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel contesto del paesaggio; in particolare qualsiasi intervento dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetali.

Articolo 53

Riserva naturale del Bric Montariolo

Il P.R.G.C. individua nella cartografia di pieno un'area naturale corrispondente all'area denominata Riserva naturale del Bric del Montariolo facente parte delle Aree Protette del PO come individuato dalla Regione Piemonte ai sensi della L.R. n.19/2009.

La riserva naturale è caratterizzata dalla presenza di uno o più ecosistemi importanti per la diversità biologica e per la conservazione del patrimonio genetico o da aspetti geologici, geomorfologici o paleontologici di rilievo.

Nelle aree protette istituite e classificate come riserva naturale si applicano i seguenti divieti:

- a) esercizio di attività venatoria fermo restando quanto previsto all'art.33 delle L.R. 19/2009;
- b) introduzione ed utilizzo da parte di privati di armi, esplosivi, e qualsiasi mezzo distruttivo o di cattura, se non autorizzato nominativamente;
- c) apertura di nuove cave, fatti salvi i rinnovi e le proroghe delle autorizzazioni in essere, nei limiti delle superfici autorizzate, e gli interventi consentiti dalle norme di attuazione dei piani d'area, naturalistici, di gestione e di assestamento forestale;
- d) apertura di discariche;
- e) movimentazioni di terra tali da modificare consistentemente la morfologia dei luoghi o tali da alterare il regime idrico superficiale e di falda, fatti salvi gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali dei luoghi, su iniziativa del soggetto gestore o da esso autorizzati;
- f) realizzazione di nuove strade ed ampliamento di quelle esistenti se non in funzione di attività connesse all'esercizio di attività agricole, forestali e pastorali o previste dai piani di area, naturalistici, di gestione e di assestamento forestale;
- g) danneggiamento o alterazione della sentieristica esistente se non per interventi di manutenzione o per completamenti previsti dai piani di area, naturalistici, di gestione e di assestamento forestale;
- h) danneggiamento o alterazione degli ecosistemi naturali esistenti;
- i) cattura, uccisione, danneggiamento e disturbo delle specie animali, fatta salva l'attività di pesca;
- j) raccolta e danneggiamento delle specie vegetali fatte salve le attività agro-silvo-pastorali;
- k) introduzione di specie non autoctone, vegetali e animali che possano alterare l'equilibrio naturale, fatta eccezione per i giardini botanici di interesse pubblico;
- l) asportazione di minerali;
- m) accensione di fuochi ad uso ricreativo al di fuori di aree appositamente attrezzate;
- n) utilizzo di veicoli e di motoslitte al di fuori della viabilità consentita; il divieto non si applica ai veicoli delle forze di polizia, di soccorso ed ai veicoli agricoli degli aventi titolo;
- o) sorvolo a bassa quota di velivoli non appositamente autorizzati, fatto salvo quanto stabilito dalle leggi sulla disciplina del volo.

Gli edifici esistenti all'interno della Riserva naturale possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art.13 della L.R.56/77 e s.m.i. Gli edifici ad uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico sanitario.

Gli edifici rurali possono essere oggetto di ampliamento non eccedenti il 20% della superficie utile; l'intervento comunque non deve alterare le caratteristiche costruttive e compositive originarie.

Art. 54

Ingressi Urbani

In ottemperanza ai disposti di cui all'art.20.2 del Piano Territoriale Provinciale la Variante individua un ingresso urbano lungo la strada provinciale in direzione Alessandria in cui si prevede la realizzazione di un viale alberato di "ingresso" da realizzarsi con intervento diretto da parte dell'amministrazione comunale. L'obiettivo, posto dal PTP e recepito dalla variante, è quello di riqualificare l'immagine di ingresso al centro abitato.

Art. 55

Margine della Configurazione Urbana

In ottemperanza ai disposti di cui all'art.20.1 del Piano Territoriale Provinciale la Variante individua, nelle tavole di piano, il perimetro del margine di configurazione urbana. L'obiettivo posto dal P.T.P. e recepito dalla variante è quello di :

- tutelare l'identità del centro urbano e riqualificarne le frange;
- evitare la realizzazione di un "continuum" di edificato lungo gli assi viari principali;
- razionalizzare e limitare il consumo del territorio non urbanizzato evitando l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione.

In particolare, le richieste di permesso di costruire per nuove costruzioni poste lungo il margine di configurazione urbana dovranno porre particolare attenzione alla composizione dei volumi, alla tessitura delle superfici murarie, all'uso e grana dei materiali, all'uso del colore e del verde, al fine di inserire armonicamente le nuove edificazioni nella immagine complessiva percepibile dalle direttrici principali.

Capo secondo: NORME PARTICOLARI

Articolo 56

Dotazione di servizi igienici con modesto ampliamento degli edifici esistenti

Al fine di migliorare la qualità abitativa degli edifici potranno essere realizzati i servizi igienici mancanti o inadeguati nella misura di un servizio igienico completo di bagno o doccia per unità abitativa.

Tale realizzazione potrà avvenire anche attraverso un modesto ampliamento, concedibile una sola volta, pari a 10 mq. anche in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura.

L'ampliamento è concedibile per tutti gli edifici ad eccezione di:

- edifici ricadenti in aree inedificabili;
- edifici ricadenti in aree di dissesto idrogeologico grave tale da comportare la necessità di abbandono indipendentemente dalle norme di zona;
- edifici ricadenti in zona agricola;

Si specifica che tale ampliamento non è cumulabile con altri ampliamenti di SUL eventualmente concedibili e preclude la possibilità di successivi ampliamenti di SUL ad uso residenziale.

Articolo 57

Norme particolari per l'ampliamento di edifici esistenti

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) negli ampliamenti la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni secondo quanto previsto dall'articolo 30 delle presenti norme;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti e comunque non inferiore a mt. 10.
Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

Articolo 58

Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, fatto salvo quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in aree a destinazione non residenziale:
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole ricadenti in area agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo di ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 20% della superficie di calpestio esistente, e comunque non superiori a 200 mq. sino alla concorrenza della superficie coperta non eccedente il 50% dell'area di proprietà esistente alla data di adozione del PRGC.
- c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione;
- d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità, in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO QUINTO: NORME FINALI

Articolo 59 Norme di salvaguardia

In ottemperanza al V comma dell'art. 10 della L. 1150/42, dalla data della delibera di adozione del Consiglio Comunale della Variante al P.R.G.I. si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 modificata con le seguenti leggi: 21 dicembre 1955 n. 1357, 30 luglio 1959 n. 615, 5 luglio 1956 n. 517 e 1 giugno 1971 n. 291 così come prescritto dall'art. 58 della L.R. 56/77.

Per quanto attiene le richieste di sanatoria ai sensi della L. 72/94 e 47/85 (condono edilizio) si specifica che, qualora vengano richiesti dagli organi competenti eventuali opere di riqualificazione ambientale, a prescindere dalla zona urbanistica nella quale è ubicato l'immobile, è ammessa la ristrutturazione edilizia senza ampliamento, fatti salvi interventi di maggiore entità qualora ammissibili dalle norme di area caratterizzata.

Si specifica che le richieste di variante a concessioni edilizie in corso, redatte nel rispetto degli indici di utilizzazione, delle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, potranno essere assentite nel solo rispetto dei parametri edilizi del P.R.G. Variante 2001.

Sono fatte salve le previsioni derivanti da S.U.E., approvati e con convenzione già stipulata, alla data di adozione della presente Variante.

Articolo 60 Regime transitorio del permesso di costruire in itinere - Ampliamenti "una tantum"

Tenendo conto della modificazione della definizione e relative modalità di calcolo dei parametri edilizi, necessaria in virtù della nuova definizione dei suddetti parametri introdotta dal Regolamento edilizio, per le pratiche edilizie in itinere alla data di adozione della presente variante è consentita l'applicazione, in sede di eventuali varianti, dei parametri edilizi in vigore alla data del rilascio del Permesso stesso.

In merito alla possibilità di usufruire di ampliamenti definiti "una tantum" vengono considerati quelli richiesti a partire dalla data di entrata in vigore del Vigente PRGC - 25 marzo 1992 -

Articolo 61 Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, previste dall'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, ai sensi dell'articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765: "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150"

Articolo 62
Edifici oggetto di condono

Per gli 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.

Allegato 1 Schede di indirizzo per la redazione di strumenti urbanistici esecutivi e permessi di costruzione subordinati a convenzione ex art. 49 V comma L.R. 56/77;

Comune di Pecetto di Valenza		
Scheda di indirizzo del PRG		
Denominazione e individuazione cartografica	IC 7 : Area per realizzazione di attività terapeutiche svolte con l'ausilio di animali	
Obiettivi di PRGI	Realizzazione di Area per realizzazione di attività terapeutiche svolte con l'ausilio di animali	
Modalità di attuazione	Le previsioni di PRG si attuano tramite Permesso di costruire	
Prescrizioni di tipo quantitativo :		
	Destinazioni d'uso ammesse	Ricovero animali e tutte le destinazioni d'uso necessarie per lo svolgimento delle terapie. Si specifica che gli interventi in progetto, come dettagliato anche dalla relazione geologica-tecnica, dovranno essere compatibili con quanto previsto dalla circolare 7/LAP e dalle N.d.A del P.R.G. per la classe IIIa di pericolosità geomorfologia e idoneità all'utilizzo urbanistico.
	Superficie oggetto di intervento	Definita nell'estratto planimetrico seguente (mq. 12.065)
	Altezza delle costruzioni	3.50
	Volume realizzabile	In funzione delle attività, previa opportuna documentazione relativa alle necessità
	Numero dei piani fuori terra	1
	Distanza dalla strada comunale	Mt 20
	Distanza dai confini	Mt. 6
Prescrizioni di tipo qualitativo :		
	Composizione dei volumi I volumi previsti saranno prevalentemente semplici e poco articolati o per converso articolati tramite le quote di imposta dei tetti il tutto teso a definire una articolazione dei volumi simile ed in assonanza con l'edificazione tipica del luogo	
	Finiture degli edifici: Le finiture degli edifici saranno del tipo tradizionale le murature saranno in mattoni a vista o intonacate a frattazzo fine, le tinteggiature saranno da definirsi di concerto con la Commissione Edilizia.	
	Salvaguardia delle aree a forte dominanza paesistica ai sensi dell'art. 21.2 del PTP ed Uso del verde: Il progetto dovrà individuare eventuali aree esistenti utilizzata per colture specializzate da mantenersi (frutteti. Ecc...) Per la definizione dell'uso del verde si prescrive la piantumazione di essenze autoctone.	

Comune di Pecetto di Valenza

Scheda di indirizzo del PRG : PEC 1

Denominazione e individuazione cartografica	Pec 1 : 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	Le previsioni di PRG si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo	
Prescrizioni di tipo quantitativo :	Parametri	
	Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq. 3.600
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 1.800
	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 costruzioni 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 un marciapiede alberato in fregio alla strada esistente di dimensione minima mt. 2.00 oltre alla cessione di aree affinché la sezione stradale sia almeno mt. 6,50.
	Standards urbanistici	
		Il Sue deve prevedere una dotazione minima di standards pari a mq25/ab potenzialmente insediabile secondo il parametro di 120mc/ab che, visto il disegno urbanistico, possibile monetizzare interamente.

Comune di Pecetto di Valenza		
Scheda di indirizzo del PRG : PEC 2		
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	Le previsioni di PRG si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo	
Preserizioni di tipo quantitativo :	Parametri	
	Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq. 3.300
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50me/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Me 1.650
	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 costruzioni 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 120me/ab Le aree per servizi individuate graficamente sulla tavola di piano 3.3 dovranno essere obbligatoriamente cedute le restanti potranno essere monetizzate

Comune di Pecetto di Valenza <i>Scheda di indirizzo del PRG : CI n.1</i>		
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	
	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>Le destinazione ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.</i>
	<i>Superficie territoriale</i>	<i>Mq. 2000</i>
	<i>Indice di densità edilizia territoriale</i>	<i>0.50mc/mq</i>
	<i>Indice di densità edilizia fondiaria</i>	<i>Da definirsi in sede di S.U.E</i>
	<i>Volume realizzabile</i>	<i>Mc 1000</i>
	<i>Altezza delle costruzioni</i>	<i>Mt.9</i>
	<i>Numero dei piani fuori terra</i>	<i>3</i>
	<i>Distanza dalle strade di nuovo impianto</i>	<i>Vedi tabella art.30 delle presenti norme</i>
	<i>Distanza dai confini</i>	<i>Mt. 5</i>
	<i>Distanza tra le costruzione D</i>	<i>Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti</i>
	<i>Distanza tra le pareti finestrate</i>	<i>Mt.10</i>
	<i>Rapporto di copertura</i>	<i>1/3 della superficie fondiaria</i>
	Opere di urbanizzazione	
		<i>L'oggetto della convenzione dovrà prevedere la cessione dello spazio per la realizzazione di marciapiede alberato di dimensione minima mt. 1.50</i>

Comune di Pecetto di Valenza		
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 destinazioni 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 costruzioni 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 S.U.E deve prevedere una dotazione minima di standards pari a mq25/ab potenzialmente insediabile secondo il parametro di 120mc/ab Le aree per servizi individuate graficamente sulla tavola di piano 3.3.dovranno essere obbligatoriamente cedute le restanti potranno essere monetizzate

Comune di Pecetto di Valenza		
Scheda di indirizzo del PRG : PEC 4		
Denominazione e individuazione cartografica	Pec 4 : 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 destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq. 13.200
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 6.600
	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 costruzioni D	Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti
	Distanza tra le pareti finestrate	Mt.10
	Rapporto di copertura	1/3
	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. Qualora 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	

		<p>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:</p> <p>S.T. = 13200 mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 13200 x 0,5 = 6600mc Abitanti teoricamente insediabili = 6600 mc /120 Mc/ab= 55 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree da cedersi gratuitamente al Comune = 55 ab x133 mq/ab = 7315 mq al fine di realizzare il disegno urbano definito dalla Tavola 3.4 del PRGC Di cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ da cedersi gratuitamente al Comune per la realizzazione del disegno urbano definito dalla Tavola 3.3= 3000 mq ○ possibile oggetto di monetizzazione mq (7315-3000) = 3.415mq
Prescrizioni di tipo qualitativo :		
	Visti gli obiettivi di cui sopra i nuovi volumi dovranno caratterizzare l'area danno la connotazione di "centro " .	

Comune di Pecetto di Valenza		
Scheda di indirizzo del PRG : PEC 5		
Denominazione e individuazione cartografica	Pec 5 : 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 destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq. 10.800
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 5.400
	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 costruzioni D	Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti
	Distanza tra le pareti finestrate	Mt.10
	Rapporto di copertura	1/3
	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. Qualora 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	

		<p>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:</p> <p>S.T. = 10800 mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 10800 x 0,5 = 5400mc Abitanti teoricamente insediabili = 5400mc /120 Mc/ab= 45 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree da cedersi gratuitamente al Comune = 45 ab x133 mq/ab = 5985 mq al fine di realizzare il disegno urbano definito dalla Tavola 3.3 del PRGC Di cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ da cedersi gratuitamente al Comune per la realizzazione del disegno urbano definito dalla Tavola 3.3= 2660 mq ○ possibile oggetto di monetizzazione mq (5985-2660) = 3325mq
Prescrizioni di tipo qualitativo :		
	Visti gli obiettivi di cui sopra i nuovi volumi dovranno caratterizzare l'area danno la connotazione di "centro "	

Comune di Pecetto di Valenza		
Scheda di indirizzo del PRG : PEC 6		
Denominazione e individuazione cartografica	Pec 6 : Area di espansione residenziale in località Pelizzari in prossimità della Provinciale Valenza -Rivellino	
Obiettivi di PRGI	Completare il tessuto edilizio della frazione Pelizzari con un interno in armonia con il disegno generale perseguito dal PRGC . Dotare la frazione di un polo commerciale e di servizi facilmente accessibile.	
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. Si specifica che per quanto attiene il commercio al dettaglio è ammesso secondo i parametri della tabelle di compatibilità dello sviluppo di cui alla DCR 563-13414.
	Superficie territoriale	Mq.13600 di cui per area commerciale L1 max mq.2500 come da tabella delle compatibilità allegata alle presenti norme
	Indice di densità edilizia territoriale/ indice di utilizzazione territoriale	0.50mc/mq o in alternativa 0.17 mq/mq qualora la destinazione prevalente sia commerciale
	Indice di densità edilizia fondiaria/indice di utilizzazione fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile/ superficie territoriale da realizzarsi	Mc 6.800 / Mq.2312
	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 la realizzazione di viabilità con una sezione minima di carreggiata di 6.50mt con due marciapiedi alberati ai lati di dimensione minima mt. 2.00 Qualora 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	
	<p>Il Sue deve prevedere una dotazione minima di standards pari a mq25/ab potenzialmente insediabile secondo il parametro di 120mc/ab</p> <p>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 per i quali visto il disegno urbanistico è obbligatoria la realizzazione della quota parte di 5 mq/ab per parcheggio e la possibile monetizzazione della restante quota</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ Qualora si prevedano destinazioni d'uso commerciali la dotazione di aree per servizi è regolata dal art 25 della L.R.28/99. ❑ Si specifica che la quota di standards non relativa a parcheggi (2,5 mq/ ab a e standard ex lege 28/99 per le superfici commerciali, visto il particolare disegno urbanistico, è possibile oggetto di monetizzazione)
Prescrizioni di tipo qualitativo :	Visti gli obiettivi di cui sopra i nuovi volumi dovranno caratterizzare l'area danno la connotazione di "centro "
Prescrizioni particolari:	Vista la vicinanza delle attività produttive poste sul confine ovest, il progetto del PEC dovrà dimostrare nell'area Vi , la possibilità di realizzare un innesto stradale per svincolare le suddette aree produttive in maniera da poter eliminare gli attuali innesti stradali sulla provinciale.

Comune di Pecetto di Valenza		
Scheda di indirizzo del PRG : PEC 7		
Denominazione e individuazione cartografica	Pec 7 : Area di espansione residenziale in località Pelizzari in prossimità della Provinciale Valenza -Rivellino	
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	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.10.600
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 5.300
	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 la realizzazione di viabilità con una sezione minima di carreggiata di 6.50mt con due marciapiedi alberati ai lati di dimensione minima mt. 2.00 Qualora si configuri la situazione di strada a fondo cieco dovrà essere realizzata una piazzola di inversione di almeno 14 mt di diametro iscritto. Si deve prevedere inoltre la realizzazione di un collegamento con l'aree produttiva D1/d

Standards urbanistici	
	<p>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:</p> <p>S.T. = 10600 mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 10600 x 0,5 = 5300mc Abitanti teoricamente insediabili = 5300mc /120 Mc/ab= 45 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree da cedersi gratuitamente al Comune = 45 ab x133 mq/ab = 5985 mq al fine di realizzare il disegno urbano definito dalla Tavola 3.3 del PRGC</p> <p>Di cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ da cedersi gratuitamente al Comune per la realizzazione del disegno urbano definito dalla Tavola 3.3= 2600 mq ○ possibile oggetto di monetizzazione mq (5985-26000) = 3.385mq
Prescrizioni di tipo qualitativo :	
	Visti gli obiettivi di cui sopra i nuovi volumi dovranno caratterizzare l'area danno la connotazione di "centro "

Comune di Pecetto di Valenza

Scheda di indirizzo del PRG : PEC 8

Denominazione e individuazione cartografica	Pec 8 : 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.5740
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 2840
	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. 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	<p>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:</p> <p>S.T. = 5740 mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 5740 x 0,5 = 2870 mc Abitanti teoricamente insediabili = 2870 mc /120 Mc/ab= 24 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree per servirsi da prevedersi 24 ab x133 mq/ab = 3192 mq nel caso specifico e possibile monetizzare completamente le aree per servizi</p>
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.

Comune di Pecetto di Valenza

Scheda di indirizzo del PRG : PEC 9

Denominazione e individuazione cartografica	Pec 9 : 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 destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq.5600
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	2800 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 costruzioni 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. 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
	<p>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 :</p> <p>S.T. = 5600 mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 5600 x 0,5 = 2800 mc Abitanti teoricamente insediabili = 2800mc /120 Mc/ab= 23 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree per servirsi da prevedersi 23 ab x133 mq/ab = 3059 mq nel caso specifico è possibile monetizzare completamente le aree per servizi</p>
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.

Comune di Pecetto di Valenza		
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 destinazioni 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 costruzioni 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. 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	<p>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 :</p> <p>S.T. = 5900 8126 mq</p> <p>I.u.t. = 0.5 mc/mq</p> <p>Mc edificabili = 5900 8126x 0,5 = 2950 4063mc</p> <p>Abitanti teoricamente insediabili =</p> <p>2950 4063mc /120 Mc/ab= 25 34 ab.</p> <p>Standard urbanistico = 133 mq /ab</p> <p>Totale aree per servirsi da prevedersi</p> <p>24 34ab x133 mq/ab = 3192 4522mq nel caso specifico è possibile monetizzare completamente le aree per servizi</p>
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 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 destinazioni 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 costruzioni 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. 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	
	<p>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 :</p> <p>S.T. = 6200 3974mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 6200 3974 x 0,5 = 3100 1987 mc Abitanti teoricamente insediabili = 3100 1987mc /120 Mc/ab=26 16 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree per servirsi da prevedersi 26 16ab x133 mq/ab = 3458 2128mq nel caso specifico è possibile monetizzare completamente le aree per servizi</p>
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

Scheda di indirizzo del PRG : PEC 12

Denominazione e individuazione cartografica	Pec 12 : 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 destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.36 comma 2 delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq. 6060
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	3030 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 costruzioni 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 3.3 del PRGC con sezione minima di carreggiata di 6.50mt ed un marciapiede alberato di dimensione minima mt. 2.00. 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	
	<p>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 :</p> <p>S.T. = 6060 mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 6060 x 0,5 = 3030mc Abitanti teoricamente insediabili = 3030 mc /120 Mc/ab= 25 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree per servizi da prevedersi = 25ab x 133 mq /ab =3325 mq Di cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 953mq da cedersi gratuitamente al Comune per la realizzazione del disegno urbano definito dalla Tavola 3.3 ○ possibile oggetto di monetizzazione mq (3325-953) = 2372 mq
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.

Comune di Pecetto di Valenza

Scheda di indirizzo del PRG : PEC 13

Denominazione e individuazione cartografica	Pec 1 : 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	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. 4800
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc. 2400
	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 la realizzazione dell'allargamento della sezione stradale in modo da raggiungere almeno i mt. 6,50 nel caso si configuri la situazione di strada a fondo cieco dovrà essere realizzata una piazzola di inversione di almeno 14 mt di diametro iscritto.

Standards urbanistici	
	<p>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 :</p> <p>S.T. = 4800mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 4800 x 0,5 = 2400mc Abitanti teoricamente insediabili = 2400mc /120 Mc/ab= 20 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree per servizi da prevedersi = 20ab x 133 mq /ab =2660 mq Di cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 948mq da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione del disegno urbano definito dalla Tavola 3.3 ○ possibile oggetto di monetizzazione mq (2660-248) = 2412mq
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.

Comune di Pecetto di Valenza

Scheda di indirizzo del PRG : PEC 14

Denominazione e individuazione cartografica	Pec 1 : 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	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 7850
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 3925
	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 la realizzazione dell'allargamento della sezione stradale in modo da raggiungere almeno i mt. 6,50 nel caso si configuri la situazione di strada a fondo cieco dovrà essere realizzata una piazzola di inversione di almeno 14 mt di diametro iscritto.

	Standards urbanistici
	<p>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 :</p> <p>S.T. = 7850mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 7850 x 0,5 = 3925mc Abitanti teoricamente insediabili = 3925mc /120 Mc/ab= 20 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree per servizi da prevedersi = 33ab x 133 mq /ab =4389mq Di cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 3113mq da cedersi gratuitamente al Comune per la realizzazione del disegno urbano definito dalla Tavola 3.3 o possibile oggetto di monetizzazione mq (4389-3113) = 1276mq
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

Scheda di indirizzo del PRG : PEC 15

Denominazione e individuazione cartografica	Pec 1 : 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	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 9090
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 4545
	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 la realizzazione dell'allargamento della sezione stradale in modo da raggiungere almeno i mt. 6,50 nel caso si configuri la situazione di strada a fondo cieco dovrà essere realizzata una piazzola di inversione di almeno 14 mt di diametro iscritto.

	Standards urbanistici
	<p>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 :</p> <p>S.T. = 9090mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 9090 x 0,5 = 4545mc Abitanti teoricamente insediabili = 4545mc /120 Mc/ab= 38 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree per servizi da prevedersi = 38ab x 133 mq /ab =5054mq Di cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 756mq da cedersi gratuitamente al Comune per la realizzazione del disegno urbano definito dalla Tavola 3.3 o possibile oggetto di monetizzazione mq (5054-756) = 4298mq
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

Scheda di indirizzo del PRG : PEC 16

Denominazione e individuazione cartografica	Pec 1 : 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	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 8800
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 4400
	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 la realizzazione dell'allargamento della sezione stradale in modo da raggiungere almeno i mt. 6,50 nel caso si configuri la situazione di strada a fondo cieco dovrà essere realizzata una piazzola di inversione di almeno 14 mt di diametro iscritto.

	Standards urbanistici
	<p>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 :</p> <p>S.T. = 8800mq I.u.t. = 0.5 mc/mq Mc edificabili = 8800 x 0,5 = 4400mc Abitanti teoricamente insediabili = 4400mc /120 Mc/ab= 36 ab. Standard urbanistico = 133 mq /ab Totale aree per servizi da prevedersi = 36ab x 133 mq /ab =4788mq Di cui :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 528mq da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione del disegno urbano definito dalla Tavola 3.3 o possibile oggetto di monetizzazione mq (4788-528) = 4260mq
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.

Comune di Pecetto di Valenza

Scheda di indirizzo del PRG : PEC 17

Denominazione e individuazione cartografica	Pec 1 : 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	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. 3940
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 1970
	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 la realizzazione dell'allargamento della sezione stradale in modo da raggiungere almeno i mt. 6,50 nel caso si configuri la situazione di strada a fondo cieco dovrà essere realizzata una piazzola di inversione di almeno 14 mt di diametro iscritto.
	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 che visto il disegno urbanistico possono essere oggetto di monetizzazione

Comune di Pecetto di Valenza Scheda di indirizzo del PRG : PEC 18		
Denominazione e individuazione cartografica	Pec 1 : 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	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. 2.900
	Indice di densità edilizia territoriale	0.50mc/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Volume realizzabile	Mc 1.450
	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 la realizzazione dell'allargamento della sezione stradale in modo da raggiungere almeno i mt. 6,50 nel caso si configuri la situazione di strada a fondo cieco dovrà essere realizzata una piazzola di inversione di almeno 14 mt di diametro iscritto.
	Standards urbanistici	
		Il Sue deve prevedere una dotazione minima di standards pari a mq25/ab potenzialmente insediabile secondo il parametro di 120mc/ab che, visto il disegno urbanistico, è possibile monetizzare interamente.

Comune di Pecetto di Valenza Scheda di indirizzo del PRG : PEC D1/b		
Denominazione e individuazione cartografica	Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto	
Obiettivi di PRGI	Insediamento di nuove attività produttive compatibilmente con le caratteristiche ambientali del territorio	
Modalità di attuazione	Le previsioni di PRG si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo	
Prescrizioni di tipo quantitativo :	Parametri	
	Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.38 comma 2 delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq. 7.640
	Indice di utilizzazione territoriale	0.45mq/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Superficie realizzabile	Mq 3.438
	Altezza delle costruzioni	Mt.9
	Distanza dalle strade di nuovo impianto	Come da prescrizioni grafiche della tav.3.3. e comunque non inferiore a mt.10
	Distanza dai confini	Mt. 5
	Distanza tra le costruzioni D	Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti
	Distanza tra le pareti finestrate	Mt.10
	Rapporto di copertura	½ della superficie territoriale
	Opere di urbanizzazione	
		Il S.U.E deve prevedere la realizzazione della strada di accesso al lotto in caso 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 SUE deve prevedere una dotazione di standards è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale Le aree per servizi individuate graficamente sulla tavola di piano 3.3.dovranno essere obbligatoriamente cedute le restanti potranno essere monetizzate

Comune di Pecetto di Valenza		
Scheda di indirizzo del PRG : PEC D1/c		
Denominazione e individuazione cartografica	Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto	
Obiettivi di PRGI	Insediamento di nuove attività produttive compatibilmente con le caratteristiche ambientali del territorio	
Modalità di attuazione	Le previsioni di PRG si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo	
Prescrizioni di tipo quantitativo :	Parametri	
	Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.38 comma 2 delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq. 18.000
	Indice di utilizzazione territoriale	0.45mq/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Superficie realizzabile	Mq 8.100
	Altezza delle costruzioni	Mt.9
	Distanza dalle strade di nuovo impianto	Come da prescrizioni grafiche della tav.3.3. e comunque non inferiore a mt.10
	Distanza dai confini	Mt. 5
	Distanza tra le costruzioni D	Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti
	Distanza tra le pareti finestrate	Mt.10
	Rapporto di copertura	½ della superficie territoriale
	Opere di urbanizzazione	
		Il S.U.E deve prevedere la realizzazione della strada di accesso al lotto in caso 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 prevedere una dotazione di standards è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale Le aree per servizi individuate graficamente sulla tavola di piano 3.3.dovranno essere obbligatoriamente cedute le restanti potranno essere monetizzate

Comune di Pecetto di Valenza		
Scheda di indirizzo del PRG : PEC D1/d		
Denominazione e individuazione cartografica	Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto	
Obiettivi di PRGI	Insediamento di nuove attività produttive compatibilmente con le caratteristiche ambientali del territorio	
Modalità di attuazione	Le previsioni di PRG si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo	
Prescrizioni di tipo quantitativo :	Parametri	
	Destinazioni d'uso ammesse	Le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.38 comma 2 delle presenti norme.
	Superficie territoriale	Mq. 14.300
	Indice di utilizzazione territoriale	0.45mq/mq
	Indice di densità edilizia fondiaria	Da definirsi in sede di S.U.E
	Superficie realizzabile	Mq 6.435
	Altezza delle costruzioni	Mt.9
	Distanza dalle strade di nuovo impianto	Come da prescrizioni grafiche della tav.3.3. e comunque non inferiore a mt.10
	Distanza dai confini	Mt. 5
	Distanza tra le costruzioni D	Mt.5 riducibili a mt. 0 previo assenso dei confinanti
	Distanza tra le pareti finestrate	Mt.10
	Rapporto di copertura	½ della superficie territoriale
	Opere di urbanizzazione	
		Il S.U.E deve prevedere la realizzazione della strada di accesso al lotto in caso 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 prevedere una dotazione di standards è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale Le aree per servizi individuate graficamente sulla tavola di piano 3.3.dovranno essere obbligatoriamente cedute le restanti potranno essere monetizzate