

PROVINCIA DI ALESSANDRIA
Comune di Castelletto Monferrato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MARZO 2012

IL TECNICO REDATTORE

(arch. Alberto Giordano)

Approvata dal Consiglio Comunale con delibera N.....del

IL SINDACO

Avv. Paolo Borasio

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Geom. Tiziana Iberti

IL SEGRETARIO
COMUNALE

Avv. Gian Carlo Rapetti

INDICE

1. Finalità e contenuto del P.R.G.
2. Elaborati del Piano
3. Condizioni generali d'insediabilità
4. Programmi di attuazione
5. Standards e connessioni funzionali
6. Prescrizioni operative
7. Destinazione d'uso
8. Tipi d'intervento
- 8 bis. Lotti Pcn
- 8 ter Aree turistico ricettive
- 8 quater Aree per servizi e attività professionali private
9. Prescrizioni particolari
10. Utilizzazione dei sottotetti
11. Oneri di urbanizzazione – Contributi – Esecuzione diretta
12. Prescrizioni geologico – tecniche per nuovi interventi edilizi ed opere pubbliche
13. Parametri edilizi
14. Impianti tecnologici e di servizio
15. Modalità generali d'intervento
16. Cautele specifiche per gli interventi nelle aree d'interesse storico-ambientale
- 16 bis. Aspetti legati al risparmio energetico ed alle fonti rinnovabili
17. Recinzioni, muri di sostegno ed accessi
18. Aree di fasce di rispetto stradale, cimiteriale, dei torrenti, dei laghetti
Artificiali ecc.
19. Aree a verde privato vincolato
- 19.bis Aree a verde privato non edificabili
20. Strada panoramica
21. Norme transitorie e finali

SCHEDE NORMATIVE

1. FINALITA' E CONTENUTO DEL P.R.G.

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.) è formato ai sensi dell'art. 16 – L.R. 56/77 e successive modifiche, del Comune di Castelletto Monferrato, in Provincia di Alessandria, USSL n. 70.

Esso conferma le proprie finalità ed i propri contenuti alle prescrizioni degli art. 11 e 12 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche, con le limitazioni di cui all'art. 82 della Legge stessa e secondo gli indirizzi ed i criteri fissati nella “Delibera Programmatica” adottata dal Comune in data 29/10/1982 n. 46.

2. ELABORATI DEL PIANO

Gli elaborati del Piano Vigente sono costituiti da:

- Gli elaborati del P.R.G.C. 1989 così come modificati dalle successive varianti e cioè:
 - Indagini e rappresentazioni cartografiche riguardanti le caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio;
 - Relazione geologico tecnica per le aree interessate da nuovi insediamenti edilizi nonché per le opere pubbliche di particolare importanza previste dal P.R.G;
 - Relazione geologico – tecnica per lo studio delle aree interessate da nuovi insediamenti residenziali e produttivi, da opere pubbliche di particolare importanza nonché dai maggiori completamenti edilizi dalla VARIANTE '95 di P.R.G.C. e relativa tavola litotecnica;
 - relazione geologico tecnica integrativa;
 - dichiarazione sulla situazione urbanistica Comuni contermini

Tav. 3: rete stradale esistente sul territorio comunale 1:5.000

Tav. 4 Carta geolitologica (1:10.000)

Tav. 5 Carta idrografica (1:10.000)

Tav. 6 Carta dell'uso del suolo (1:10.000)

Tav. 7 Carta dei dissesti e delle esondazioni (1:10.000)

Tav. 8 Carta delle acclività (1:10.000)

Tav. 9 Carta della stabilità e della zonizzazione geotecnica

Carta di sintesi (1:10.000)

Tav. 10	OO.UU. 1^ sul territorio – reti servizi principali 1:5000
Tav. 11	OO.UU. 1^ Capoluogo – 1:1.000
Tav. 12	OO.UU. 1^ Fraz. Giardinetto – 1:1.000
Tav. 12bis	Rete distribuzione metano sul territorio – 1:5.000
Tav. 13	Stato di fatto sugli insediamenti agricoli (1:5.000)
Tav. 14	Patrimonio edilizio – destinazione d’uso degli edifici
Tav. 15	Patrimonio edilizio – destinazione d’uso degli edifici Fraz. Giardinetto e Loc. Ca’ Angiolina (1:1.000)
Tav. 16	Patrimonio edilizio – valore storico, artistico, ambientale degli edifici Capoluogo (1:1.000)
Tav. 16bis	Indagine diretta sulla volumetria residenziale esistente (1:2.000)
Tav. 18	Aree per attrezzature e servizi Fraz. Giardinetto – 1:2.000
Tav. 20	P.R.G.C. Fraz. Giardinetto – 1:2.000

- Gli elaborati della VARIANTE PARZIALE N. 4/2007 e cioè:

1) Elaborati grafici

Tav. 17	Aree per attrezzature e servizi Capoluogo, Fraz. Gerlotto e Loc. Vallechiara – 1:2.000;
Tav. 19	Capoluogo, Fraz. Gerlotto e Loc. Vallechiara – 1:2.000
Tav. 21	Sintesi del P.R.G.C. – 1:5.000
Tav. 22	P.R.G.C. Centro Storico – 1:500

In caso di controversa interpretazione fra tavole e scala diversa, fa testo la tavola a scala minore.

2) Elaborati tecnici

- Relazione illustrativa
- Relazione di compatibilità ambientale
- Relazione geologica
- Norme Tecniche di Attuazione

3. CONDIZIONI GENERALI D'INSEDIABILITA'

Ogni intervento urbanistico od edilizio che comporti nuovi insediamenti o l'incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso a condizione che:

- 1) esistano o siano utilizzabili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i., nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi.

Sono da considerarsi equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10) 51 c. – L.R. 56/77 e s.m.i., sia le previsioni di attuazione di tali opere da parte dei Comuni nel quadro degli eventuali programmi di attuazione approvati, sia le opere comprese nel Programma Annuale Operativo per le opere e gli interventi pubblici ai sensi dell'art. 37/bis L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 15 L.R. 21/03/1984 n. 18, sia la previsione di opere facenti parte di progetti regolarmente approvati, sia l'impegno – da parte dei privati – di procedere alla esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti;

- 2) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al punto 2 dell'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i. che, nei modi e nei rapporti fissati al successivo Art. 5).

Sono da considerarsi equipollenti le opere non ancora realizzate ma già inserite dal Comune negli eventuali P.P.A. approvati, nonché nel Programma Operativo Annuale già citato al precedente punto 1) o comunque compresi in progetti regolarmente approvati.

La verifica delle suddette condizioni non è necessaria nei casi di cui all'Art. 9 della L.R. 56/77 e s.m.i. e di cui all'Art. 33 L.R. 56/77 e s.m.i., sempre nel rispetto delle presenti Norme.

In tutti gli altri casi la verifica di cui sopra è operata in sede di formazione dei P.P.A., nei termini appresso specificati, qualora il Comune intenda dotarsi di tale Strumento o la Regione lo richieda ai sensi dell'Art. 36 L.R. 56/77 e s.m.i..

In assenza dei P.P.A. la verifica di cui sopra è operata dal Comune sulla base di un censimento delle Opere di Urbanizzazione esistenti, individuando, con atto generale del Consiglio Comunale, le aree del territorio comunale in cui tali condizioni possono essere soddisfatte.

- 3) siano osservate le indicazioni inserite nella Relazione Geologico Tecnica, costituente l'allegato tecnico di cui al punto 2.b) Art. 14 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i. inerente lo studio delle aree interessate da nuovi insediamenti edilizi, civili ed industriali, nonché le opere pubbliche di particolare importanza, dove sono dettagliatamente elencate tutte le prescrizioni da osservare in merito alle indagini geologico – tecniche da richiedere a corredo dei progetti, in ossequio ad D.M. 11/03/1988.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni dettate per ciascuna area di nuovo intervento della Relazione geologico – tecnica facente parte della presente Variante, nonché le prescrizioni di cui alla Relazione geologico – tecnica integrativa.

4. PROGRAMMI DI ATTUAZIONE

Nel caso in cui il Comune intenda dotarsi di Piano Pluriennale di Attuazione, o la Regione lo richieda ai sensi dell'Art. 36 L.R. 56/77 e s.m.i., l'attuazione delle previsioni della VARIANTE al P.R.G.C. potrà avvenire sulla base di P.P.A., formati nei termini e con le modalità fissati dagli Artt. 33), 34), 35), 36) e 37) L.R. 56/77 e s.m.i..

Tali programmi, tenendo conto delle risorse pubbliche e private prevedibili nel periodo, dovranno tendere al miglior soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi secondo le finalità, gli obiettivi ed i criteri informativi della VARIANTE al P.R.G.C., esplicitati nella Relazione Illustrativa.

A tale fine dovranno in particolare assicurare:

- a) l'integrale copertura dei fabbisogni di servizi ed infrastrutture (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), determinati dagli insediamenti previsti di residenze, attività direzionali – commerciali, impianti produttivi;
- b) la progressiva copertura dei fabbisogni arretrati di servizi ed infrastrutture determinate dagli insediamenti esistenti di residenze, attività direzionali – commerciali, impianti produttivi.

I fabbisogni di cui sopra saranno calcolati applicando per ogni opera di urbanizzazione gli “standards” tecnici approvati dalla Regione Piemonte.

In particolare, per quello che riguarda la dotazione di aree per servizi sociali di cui all’Art. 21) L.R. 56/77 e s.m.i., i fabbisogni sono calcolati secondo gli standards fissati nel seguente Art. 5).

A base di calcolo dei fabbisogni si assumono i parametri dell’Art. 20) – paragrafo 3 – della L.R. 56/77 e s.m.i..

5. STANDARDS E CONNESSIONI FUNZIONALI

In sede di formazione degli Strumenti Esecutivi di cui all’Art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i., occorre garantire che le aree per servizi previste dal P.R.G.C., siano effettivamente acquisite e rese fruibili, con le relative attrezzature ed impianti ad uso pubblico rispettando, in rapporto agli insediamenti residenziali e produttivi, i seguenti standards e le seguenti connessioni funzionali.

A tal fine gli Strumenti Esecutivi potranno anche proporre utilizzazioni pubbliche diverse da quelle indicate dal piano per le singole aree per servizi, purché ciò non pregiudichi la fruibilità dei servizi e l’assetto del Piano, e ferme restando le superfici complessive assegnate a ciascun servizio.

Utilizzazioni pubbliche diverse da quelle indicate dal Piano, saranno possibili previa Deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del 41 comma, Art. 1 Legge 03/01/1978 n. 1, fermo restando che le aree pubbliche inedificabili, ai sensi del successivo Art. 6 delle presenti Norme, potranno cambiare utilizzazione solo rimanendo nell’ambito dell’inedificabilità.

Aree per istruzione			Aree per attrezzature di interesse comune	Aree spazi pubblici			Aree per parcheggi pubblici	Totale Mq/ab
Asili nido scuole materne	Scuole element	Scuole medie		gioco	verde	imp. sport		
2.00	3.00	-	5.00	2.50	4.00	6.00	2.50	25.00

Ai fini della verifica di cui all'Art. 3, gli standards scolastici potranno considerarsi soddisfatti quando le attrezzature esistenti, in termini di spazi costruiti, rispondono ai fabbisogni della popolazione, sempre che siano previsti, in loro prossimità ed in posizione facilmente accessibile e fruibile dagli allievi, aree integrative adeguate di verde attrezzato.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi va dimensionata in ragione del **20%** della superficie territoriale a tale scopo destinata.

6. PRESCRIZIONI OPERATIVE

Ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., si individuano le aree inedificabili in quanto:

- a) aree da salvaguardare per il loro pregio paesaggistico o naturale o di interesse storico – ambientale, anche in rapporto ai complessi, ai nuclei ed ai manufatti costituenti beni culturali ed ambientali, ai sensi dell'Art. 24) L.R. 56/77 e s.m.i.;
- b) aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli;
- c) fasce di aree di rispetto relative alla viabilità, al cimitero, alla Roggia Baldone, alle pubbliche discariche, agli impianti di trattamento fanghi, agli impianti di depurazione di fognatura, alle zone produttive ed impianti industriali e tecnologici, salvo quanto prescritto dal successivo Art. 18;
- d) aree incluse nella classe f[^] (rischio geologico elevato) della Carta di Sintesi e della Zonizzazione geotecnica;
- e) aree a verde privato vincolato.

Il P.R.G.C. individua, inoltre, le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione edilizia urbanistica, dettando norme che precisano, per ciascuno di essi, le specifiche destinazioni

ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e le modalità d'azione.

A tal fine il P.R.G.C. riconosce le seguenti categorie omogenee di aree, distintamente individuate nel territorio comunale:

(A) – Aree edificate ed aree libere ad esse pertinenti in ambiti di interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati) ulteriormente suddivise in:

Ao – edifici e complessi di specifico interesse architettonico e storico, artistico e/o documentario;

A1 – edifici e parti di tessuto prive di intrinseco interesse ma costitutive del tessuto od essenziali alla unitarietà degli ambienti d'interesse storico, artistico od ambientale;

(B) – Aree edificate negli aggregati urbani, non suscettibili di consistenti trasformazioni urbanistiche o edilizie, distinti inoltre in:

B1 – edifici e complessi di edifici situati in struttura urbanistica coordinata e compatta, con poche aree libere;

B2 – edifici e complessi situati in struttura urbanistica coordinata con spazi liberi più ampi;

B3 – edifici o complessi situati in zona di recente espansione;

B4 – edifici o complessi situati in zona di recente espansione – Località Valverde

B5 – edifici e relative aree di pertinenza situati in prossimità dei nuclei abitati e/o posti in fregio alle principali strade comunali ed alle strade provinciali.

(C) – Aree libere o scarsamente edificate, suscettibili di trasformazioni

urbanistiche od edilizia, per nuove edificazioni, distinte inoltre in:

C1 – aree debolmente edificate;

C2 – aree libere per nuovi insediamenti;

C3 – edifici esistenti a carattere estensivo e relative aree di pertinenza
(Loc. Vallechiara)

(D) – Aree libere o parzialmente edificate, per impianti produttivi

(d) - edifici o complessi di edifici, per impianti produttivi, situati in zona improprio e/o isolati, confermati alla loro destinazione

(E) – Aree agricole, non suscettibili di trasformazioni per usi extra agricoli,
distinte inoltre in:

E1 – edifici esistenti e relative aree di pertinenza, così come individuate nelle Tavole della 1[^] VARIANTE al P.R.G.C.;

E1* – edifici rurali esistenti e relative aree di pertinenza situati in fregio alle principali strade comunali ed alle strade provinciali;

E2 – aree agricole libere;

E3 – aree agricole speciali.

7. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso degli edifici, impianti ed attrezzature esistenti e previste nelle diverse parti del territorio sono così disciplinate:

Aree prevalentemente residenziali - (A – B – C)

Oltre alle destinazioni residenziali ed a quelle ad essa connesse, compresi i servizi pubblici previsti dal Piano ed ulteriormente specificate in sede di Programmi Attuativi, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività insalubri o nocive od inquinanti o moleste o, comunque, tali da pregiudicare la fruibilità ambientale.

In particolare:

- a) le case albergo ed in genere le attrezzature ricettive e di ristoro;
- b) le attività di commercio al dettaglio, di ristorazione, di pubblici servizi e di artigianato di servizio con piccoli laboratori;
- c) gli edifici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.;
- d) le attrezzature ricettive e per il tempo libero;
- e) le autorimesse e le relative autofficine (superficie max mq. 150 utile di lavorazione),
- f) le attività di commercio all'ingrosso ed i magazzini e depositi, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili od esplosivi, fino alla superficie max di mq. 400 utile lorda;
- g) i laboratori artigianali che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo, in particolare, ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti od a rumori oltre i 60 decibel), per una superficie utile lorda per lavorazione, servizi e depositi non superiori a mq. 400.

Nelle aree di tipo **A1** non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni d'uso di cui alla lettera f) né le unità di vendita al dettaglio con superficie superiore a mq. 100.

Nelle stesse aree **A1**, gli interventi di tipo e) sono ammessi per nuovi insediamenti di superficie utile di lavorazione sino a mq. 50; sono pure ammessi interventi di tipo E) per superfici utili di lavorazione sino a mq. 100 elevabili a mq. 150 in complesso (comprensivi di depositi, servizi, uffici, ecc.).

Per gli insediamenti esistenti di tipo e) e p) sono ammessi ampliamenti sino alla concorrenza delle superfici sopra citate.

Gli interventi di tipo e) – f) – g) sono esclusi nelle zone **Ao** salvo quelli di interesse pubblico o di infrastrutture pubbliche.

Aree produttive (D)

Oltre alle destinazioni di carattere produttivo (industriale, commerciale, artigianale, direzionale ed attività turistico – alberghiere) sono ammesse:

- a) destinazioni residenziali nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia ed assistenza agli impianti e/o alle esigenze abitative del titolare dell'azienda, entro i limiti citata all'Art. 8) per le aree di tipo "D";
- b) impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercio all'ingrosso;
- c) attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi, articoli da campeggio ed affini, mobili, bevande e similari. Per le unità con superficie di vendita superiore a mq. 400, la Concessione potrà essere rilasciata soltanto a condizione che venga rilasciata, dalla Regione, la prescritta autorizzazione, a sensi della Legge 11/06/1971 n. 426, **dell'Art. 26 – comma 6° L.R. 56/77 e s.m.i.** e disposizione vigente al momento del rilascio della Concessione.
- d) Pubblici esercizi connessi alle attività di cui sopra come: mense, tavole calde, bar, ristoranti ed anche verde ed attrezzature sportive;
- e) Impianti tecnici di pubblico interesse quali: peso pubblico, aree ecologiche, attrezzature, ecc..

Aree agricole (E)

A norma dell'Art. 25) – L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: silos, stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo.

Il rilascio della Concessione per interventi edificatori è subordinata alle condizioni di cui al 51 comma Art. 25) L.R. 56/77 s.m.i..

Destinazione d'uso diverse da quelle sopra elencate potranno essere consentite soltanto in sede di recupero di immobili esistenti, non più utilizzati a fini agricoli, a norma dell'Art. 25) 21 comma L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le indicazioni specifiche del Piano e di cui al successivo Art. 8) – Zone E delle presenti Norme.

Per le destinazioni extragricole, di carattere produttivo secondario e terziario esistenti, non sono consentiti ampliamenti, fermo restando, per gli impianti produttivi da ristrutturare o rilocalizzare, la possibilità di ricorrere alla Convenzione – quadro di cui all'Art. 53) L.R. 56/77 e s.m.i.

Aree per servizi

Rientrano in tale categoria le seguenti “attrezzature”

- i servizi per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo;
- le attrezzature sociali (Edifici di Culto, Centri Sociali e Culturali, Uffici Amministrativi, Strutture sanitarie, ecc.);
- i parcheggi pubblici;
- i pesi pubblici;
- i parchi pubblici;
- gli spazi pubblici attrezzati a verde, al gioco ed allo sport.

8. TIPI D'INTERVENTO

Per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, il Piano prevede la seguente tipologia d'interventi, con riferimento ai tipi di intervento di cui all'Art. 31) L.457/78, alla Legge Regionale 56/77 e s.m.i. ed alla Circolazione P.G.R. n. 55GI URB del 27/04/1984, fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i. per i fabbricati aventi carattere storico – artistico o ambientale.

ZONE (A)

Nelle **aree ed edifici di interesse storico, ambientale, artistico o documentario** come tali evidenziate nelle Tavole di Piano, ai sensi dell'Art. 24) L.R. 56/77 e s.m.i., gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tendono esclusivamente al recupero integrale degli spazi urbani e dell'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto antico, alla preservazione del tessuto sociale, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e dell'utilizzo del patrimonio edilizio.

Le aree libere devono essere salvaguardate da alterazioni che ne compromettano i valori storico-ambientali o pregiudichino la fruibilità degli edifici prospettanti.

Le suddette aree libere e quelle di cui al comma successivo sono da considerarsi “aree da salvaguardare” a sensi della Lett. a) del precedente Art. 6) e come tale inedificabili, se non per esigenze di interesse generale e/o pubblici servizi.

In particolare nei parchi esistenti sono vietate alterazioni alle alberature che dovranno essere sostituite con essenze omogenee in caso di forzato abbattimento.

In particolare si distinguono:

Zone Ao

Edifici o complessi di specifico interesse storico, artistico c/o documentario

da conservare od eventualmente adeguare ad usi strettamente coerenti con l'impianto storico originario, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e consolidamento statico, che ne rispettino rigidamente i caratteri tipologici, formali e strutturali, eliminando le eventuali aggiunte e superfetazioni degradanti od incoerenti, migliorino la fruibilità delle strutture antiche e delle aree libere afferenti.

Sono ammessi interventi per impianti tecnologici volti al miglioramento della fruibilità degli edifici, purché adeguati e coerenti con le caratteristiche architettoniche preesistenti.

Qualora edifici di tipo Ao risultino gravati da vincolo di cui alla Legge 1089/39, si richiamano le procedure ivi prescritte.

Zone A1

Edifici e parti di tessuto prive di interesse intrinseco

degradati o comunque da ristrutturare o risanare ai fini abitativi (o ad eventuali altri usi indicati dal Piano), con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità, antigieniche od insalubri; nonché interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A e B (secondo le definizioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale, n. 5 SG/URB del 27/04/1984 – 1.4 “Ristrutturazione edilizia”), che rispettino il Regolamento igienico – sanitario e si attuino con le caratteristiche di cui all’Art. 16.

E’ ammesso inoltre, il riuso integrale a fine abitativo o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, di box – auto, e per gli usi commerciali ed artigianali consentiti in base all’Art. 7) delle presenti Norme, di tutte le parti in fabbrica di muratura “rustica” abbandonate o comunque non più utilizzate ai fini agricoli, integrate o coerenti con l’impianto tipologico e strutturale secondo le specifiche indicazione del Piano, rispettando le disposizioni di cui all’Art. 16) delle presenti Norme, nonché quelle del Regolamento Edilizio.

Sono ammessi ampliamenti per dotare le abitazioni dei servizi igienici e tecnologici o migliorarne la loro funzionalità, ovvero per dotare le abitazioni di box – auto, sino alla totale occupazione dei volumi “rustici” esistenti.

Non potranno essere considerati “volumi rustici” le tettoie aperte, a carattere provvisorio o semi – precario, con struttura lignea o metallica e copertura in materiali leggeri.

Le strutture esistenti che rientrano nella fattispecie dovranno essere gradualmente od opportunamente eliminate.

E’ comunque sempre consentito l’ampliamento di **mq. 25** di superficie utile per abitazione unifamiliare.

Detto ampliamento, per una sola volta, dovrà avvenire prioritariamente recuperando parti di fabbrica già esistenti o in via subordinata, avendo particolare cura nell’inserimento del nuovo volume nel suo intorno ambientale rispettando, eventualmente, anche l’allineamento stradale esistente.

Nel caso di edifici ad un solo piano f.t., l’ampliamento suddetto potrà avvenire anche mediante sopraelevazione.

Tutti gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, potranno avvenire a confine previo assenso del proprietario confinante, formalizzato da apposito Atto notarile.

Quando, nelle Zone A1, esistano fabbricati con relative aree libere di pertinenza sprovvisti di box – auto e non sia possibile utilizzare, a tale scopo, edifici o rustici preesistenti, è consentita la edificazione di **n. 1 box – auto** per ogni unità – alloggio.

La costruzione non potrà avere emergenza massima f.t. superiore a **m. 2.40**, misurata dal piano dell’imposta della copertura, con superficie lorda max di **mq. 18** e con le caratteristiche tipologiche simili a quelle ambientali esistenti.

Non è ammessa la costruzione di box in lamiera.

Dovranno altresì essere rispettate le distanze dai confini e dalle pareti finestrate, nonché le distanze dai cigli stradali secondo quanto stabilito dall’Art. 28 del D.P.R. n. 147 del 26/04/1993.

La realizzazione del box – auto deroga dall’ampliamento dei mq. 25.00 di superficie utile per abitazione unifamiliare, ma non dal rapporto di copertura fissato nel limite massimo del 60% della superficie fondiaria.

ZONE (B)

Nelle altre **aree edificate degli aggregati urbani**, come tali evidenziate nelle Tavole di Piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso ed al miglioramento abitativo delle strutture edilizie presenti.

Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per migliorare gli alloggi esistenti, o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti in base all’Art. 7) delle presenti Norme, purché non si superi la densità fondiaria di:

mc. 2.00/mq. – Zone B1

mc. 1.20/mq. – Zone B2

mc. 1.00/mq. – Zone B3

nell’intera cellula edilizia interessata.

Nel caso che la cubatura esistente sia superiore alla cubatura massima, è consentito per una sola volta, a titolo oneroso quando superi i parametri planovolumetrici dei 20% a sensi L. 10/77 Art. 9 – l’ampliamento di **mq. 25** di superficie utile per abitazione unifamiliare, sempre nel rispetto

delle disposizioni dell'Art. 16) delle presenti Norme di Attuazione e di quelle del Regolamento Edilizio.

Qualora la cellula edilizia interessata comprenda parti di fabbrica in muratura "rustica" abbandonata, o comunque non più utilizzata a fini agricoli, il suddetto ampliamento dovrà essere prioritariamente attuato col riutilizzo di tali parti; in tal caso i limiti da rispettare sono dati esclusivamente dal rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 16 delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nonché da eventuali disposizioni specifiche date dalle Tavole del piano.

Non potranno essere considerati a tal fine le semplici tettoie a carattere provvisorio e semi – precario, con struttura lignea o metallica e copertura con materiali leggeri, in particolare quando non risultino accatastate. Le situazioni esistenti che rientrano nella fattispecie dovranno essere gradualmente eliminate.

Negli interventi di ampliamento si dovranno rispettare le distanze di m. 10.00 dagli edifici circostanti e pareti finestrate – e m. 5.00 dai confini.

Nelle aree libere (vedi Tab. 2 allegata) sono consentite nuove edificazioni attuabili con intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

a) densità edilizia fondiaria:

- | | | |
|------------------------|------------|-----------------|
| - nelle zone B1 | mc. | 1.50/mq |
| - nelle zone B2 | mc. | 1.20/mq. |
| - nelle zone B3 | mc. | 1.00/mq. |

b) altezza massima **ml.** **7.40**

c) distanza minima dai confini **m.** **5.00**

d) distanza dagli edifici circostanti e pareti finestrate **m.** **10.00**

e) rapporto di copertura

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - nelle zone B1 | 40% |
| - nelle zone B2 e B3 | 30% |

f) piani fuori terra **n. 2** oltre il seminterrato

g) parcheggio privato **mq. 1/1 mc. 10 di costruzione**

(Legge 24/03/1989 n. 122 Art. 2)

h) distanze dai cigli stradali

per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni

ml. 10.00; in particolare situazione orografica e di impianto urbanistico, può essere ridotta a ml. 6.00 (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.

per i muri di cinta e le recinzioni

secondo allineamenti esistenti

Analoghe norme con il limite di:

- incremento superficie utile lorda **40%** (Zone B1)
fermo restando il limite max del 60% di copertura del lotto interessato

- incremento copertura del lotto interessato **60%** (Zone B2 e B3)
valgono per le aree edificate a destinazione produttiva o terziaria, sempre che tale destinazione sia ammessa dal piano e nel rispetto delle Norme del Regolamento Edilizio e del successivo Art. 16).

Nell'ambito del nucleo denominato "Località VALVERDE" – **Zona B4** (già Coop. S.r.l. "Nuovo Villaggio Commercianti"), realizzato in base ad apposita Convenzione stipulata con il Comune, non sono consentite nuove edificazioni a destinazione residenziale.

Possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Opere volte al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, che comportino eventuali ampliamenti, possono essere consentite in via eccezionale solo se dettagliatamente motivate e comunque gli ampliamenti non potranno superare il 20% della superficie utile netta abitabile.

Sono comunque sempre consentite costruzioni a carattere di servizio e nelle zone ad esse destinate, assimilabili alle modeste costruzioni disciplinate al penultimo comma dell'art. 9 delle presenti N.T.A. e nei limiti ivi previsti.

Le Zone **B5** comprendono edifici ed aree di pertinenza situati in possibilità dei nuclei abitati e posti in fregio alle principali strade comunali ed alle strade provinciali.

In queste zone possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, nonché opere volte al miglioramento degli impianti tecnologici che comportino eventuali ampliamenti non superiori al **20%** della superficie utile netta abitabile esistente alla data di adozione della presente Variante; **mq. 25** di superficie utile netta sono comunque consentiti anche se eccedenti tale percentuale, a titolo oneroso.

Detto ampliamento, ove richieda aumento della superficie coperta, dovrà avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Quando, nelle **Zone B**, esistano fabbricati, con relative aree libere di pertinenza, sprovvisti di box auto e non sia possibile utilizzare, a tale scopo, edifici o rustico preesistenti, è consentita l'edificazione di n. 1 box per ogni unità alloggio.

La costruzione non potrà avere emergenza massima f.t. superiore a **m. 2.40** misurata dal piano d'imposto della copertura, con superficie lorda massima di **mq. 18** e con le caratteristiche tipologiche simili a quelle esistenti nel contesto, ivi compresa la copertura.

Non è ammessa la costruzione di box in lamiera.

Nella costruzione dovranno essere rispettate le distanze dai confini, dalle pareti finestrate e dai cigli stradali.

Questo tipo di intervento può derogare dal calcolo volumetrico e dal rapporto di copertura prescritto per la zona interessata.

Nelle Zone B1, B2 e B3, qualora venissero programmati interventi di importanza rilevante situati in particolari posizioni territoriali, sia che si tratti di ristrutturazione che di nuove costruzioni, per i quali sia necessario garantire la nazionalizzazione, la funzionalità e la fruibilità delle infrastrutture, nonché dei raccordi con le reti dei servizi pubblici, il Comune si riserva la facoltà di imporre una "Convenzione" alla quale subordinare il rilascio della Concessione.

ZONE (C)

Nelle **aree libere per nuove edificazioni, o debolmente edificate**, come tali evidenziate nelle Tavole di Piano e nelle Tab. 1 e Tab. 2 allegate sono ammessi interventi di nuovi impianto, con i seguenti limiti:

- densità fondiaria

Zona C1 e C2	mc. 1.00/mq.
- piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) – oltre al seminterrato
- superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza
- distanze minime dai confini	m. 5.00
- distanze dei fabbricati circostanti e pareti finestrate	m. 10.00
- parcheggio privato	mq. 1/mc. 10.00
- distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	m. 10.00 , riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

L'attuazione degli interventi nelle **Zone C1** potranno avvenire mediante rilascio di Concessione Edilizia singola.

Nelle **Zone C2** l'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di Piano Esecutivo (P.E.C.) o di Piano Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.), a termine degli Artt. 39, 41, 43, 44 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La convenzione che si dovrà stipulare ai sensi dell'art. 44 L.R. 56/77 e s.m.i. deve fare esplicito riferimento alla scheda relativa ai dati del proprio PEC (vedi Tab. 1 e Tab. 2 allegate).

In particolare su dovranno monetizzare le aree a Parcheggio e/o verde previste al di fuori del perimetro PEC. Quelle invece previste all'interno del perimetro dovranno essere vincolate ad uso pubblico ovvero cedute al Comune.

Le aree a verde ed a parcheggio previste all'esterno del perimetro del PEC verranno reperite tra quelle previste dal P.R.G.C..

Inoltre si stabilisce che la viabilità di accesso al PEC è quella prevista dalla cartografia di P.R.G. e la sua realizzazione è a carico dei proponenti che dovranno provvedere alla eventuale acquisizione delle aree, alla realizzazione dell'infrastruttura viaria ed alla successiva cessione della stessa al Comune.

Il tracciato previsto dal P.R.G. potrà essere modificato solo in caso di comprovata impossibilità di acquisizione del sedime od a seguito di effettiva necessità (esempio fusione di PEC adiacenti).

Le altre opere di urbanizzazione primaria (fognatura, luce pubblica, ecc.) dovranno preferibilmente essere realizzate dai Proponenti e cedute al Comune.

E' da evitare il più possibile accessi diretti dalle strade provinciali e statali.

Relativamente alle OO.UU. 1° e 2° da monetizzare si rimanda all'art. 11 delle presenti norme.

ZONE C3 – edifici esistenti a carattere “estensivo”

Per gli edifici esistenti in Zona C3 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione nonché modesti ampliamenti volti al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, non superiori al **10%** del volume esistente alla data di adozione della presente Variante: **mq. 25** di superficie utile sono comunque consentiti.

Detti ampliamenti sono ammissibili una sola volta.

Nelle Zone C1, qualora venissero programmati interventi di importanza rilevante situati in particolari posizioni territoriali, sia che si tratti di ristrutturazione che di nuove costruzioni, per i quali sia necessario garantire la nazionalizzazione, la funzionalità e la fruibilità delle infrastrutture, nonché dei raccordi con le reti dei servizi pubblici, il Comune si riserva la facoltà di imporre una “Convenzione” alla quale subordinare il rilascio della Concessione.

ZONE (D)

Le **aree destinate o confermate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali** sono adibite agli usi produttivi e di servizio, atti a garantire sia l'ordinario sviluppo dell'attività economiche esistente, sia il nuovo impianto di attività economiche in misura compatibile con le previsioni del Piano Socio – Economico e Territoriale.

Il P.R.G.C. richiama, a tal fine, i disposti dell'Art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., per quanto attiene le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico ed i disposti dell'Art. 13 della stessa Legge per quanto attiene le prescrizioni di tipologie d'intervento.

In particolare le aree destinate:

- a nuovo impianto e/o completamento di insediamenti industriali, artigianali, commerciali e direzionali;
- alla conferma ed al riordino di impianti esistenti;

Sono individuati nelle Tavole in scala 1:5.000 ed 1:2.000 del P.R.G. come **D1** e **D2**.

In tali aree sono consentiti:

- interventi di nuovo impianto;

- interventi di ristrutturazione, ammodernamento e ricostruzione degli edifici, soprattutto dal punto di vista igienico – sanitario, con possibilità di inserimento di servizi, sia per migliorare l’ambiente di lavoro (locali mensa, ecc.) sia inerenti al processo produttivo (uffici, laboratori, rinnovo impianti, ecc.)

Le consistenze di nuova edificazione ammessa nelle aree di cui al presente articolo (Zone D1 e D2), sono disciplinate dai seguenti indici:

- | | |
|--|--------------------------|
| - rapporto di copertura fondiaria massimo | 50% |
| - altezza massima di edificazione f.t.
(motivatamente superabile per esigenze tecnologico – produttive) | m. 7.00 |
| - distanze dai confini del lotto | non inferiore a m. 5.00 |
| - distanze dagli assi stradali | non inferiore a m. 15.00 |

(valgono i disposti dell’Art. 27, 2° e 3° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. del Nuovo Codice della Strada con Regolamento di Esecuzione e di Attuazione e dei D.P.R. n. 147/93).

L’attuazione di interventi di nuovo impianto nella Zona DI è subordinata alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C. Art. 43 L.R. 56/77) e di Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P. Art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i.) estesi alle “porzioni” di aree delimitate in cartografia (tav. 19 di P.R.G.)

Si precisa che la dotazione di aree per servizi di cui all’Art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel caso di nuovi interventi subordinati a Piano Esecutivo, deve essere prevista dai Piani Esecutivi stessi fra le aree individuate in cartografia, per ciascun PEC destinate a Servizi per le aree produttive.

Qualora le aree a servizi individuate cartograficamente all’interno di ciascun PEC, siano inferiori allo standards di legge, il proponente dovrà acquisire e cedere al Comune le aree occorrenti.

In caso di comprovata impossibilità dei “proponenti” di acquisire dette aree, le stesse potranno essere monetizzare secondo stime adeguate al prezzo di mercato.

E’ possibile accorpate più porzioni di aree per formare un unico PEC. In questo caso il proponente potrà:

- per motivare ragioni, ridisegnare la distribuzione della viabilità sempre restando all’interno della zona D ed assumendone l’onere della realizzazione;

- eventualmente redistribuire anche delle aree a servizi in caso di comprovata impossibilità di acquisire quelle previste dal P.R.G. a condizione che:
 1. si rispettino gli standards di legge;
 2. le stesse siano cedute al Comune od assoggettate ad uso pubblico;
 3. le stesse siano funzionali sia al PEC sia all'intera Zona D1

Ampliamenti e modificazioni di impianti esistenti nelle Zone D) sono consentiti nel rispetto degli indici sopra elencati per le nuove edificazioni.

Qualora vengono eseguiti ampliamenti, il complesso dovrà essere dotato di aree per parcheggio nella misura non inferiore a 100% della superficie fondiaria e, nel caso di insediamenti direzionali e commerciali, le aree per attrezzature deve essere pari al 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Gli insediamenti produttivi in zone improprie, individuati nelle Tavole di Piano con le aree denominate **d1**, **d2** e **d3**, vengono confermate alla stessa destinazione e disciplinate dai seguenti indici:

- rapporto di copertura fondiaria max **30%**
- altezza max di edificazione f.t. **m. 7.50**
(motivatamente superabile per esigenze tecnologiche/produttive)
- distanza dai confini del lotto non inferiore **m. 5.00**
- distanze dagli assi stradali non inferiore a **m. 15.00**
(valgono i disposti dell'Art. 27 c. 2° e 3° L.R. 56/77 e s.m.i.)

In caso di trasferimento delle attività nell'ambito delle aree appositamente previste dal Piano, il volume dismesso dell'attività produttiva può essere trasformato mediante cambiamento d'uso, previa Convenzione con il Comune.

Tale trasformazione, nel caso di tipologia non residenziale, dovrà essere soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato qualora si tratti di edificio eccedente i mq. 300 – di superficie netta di calpestio.

Attività produttive e/o commerciali non nocive né moleste di carattere artigianale sono insediabili ex novo, come previsto all'Art. 7) delle presenti Norme, mediante Convenzione con il Comune.

Nelle Zone D1, D2, d1, d2 e d3, valgono inoltre le seguenti prescrizioni.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero

impianto; l'esecuzione di tali opere è condizione essenziale al rilascio dell'Autorizzazione alla Usabilità degli impianti.

Ad eccezione dei parcheggi ad uso pubblico relativamente agli insediamenti commerciali, tutte le altre aree a servizi a norma di legge, qualora non siano funzionari per le necessità locali, potranno essere monetizzate.

La consistenza residenziale sarà riservata esclusivamente alla famiglia del titolare dell'impresa ed al custode e non potrà superare l'indice fondiario di **mc. 0.50/mq.**, concorrendo alla complessiva capacità edificatoria da definirsi secondo gli indici di zona.

La superficie netta complessiva da destinare alla residenza non potrà superare i mq. 150, per ciascun insediamento produttivo.

L'attuazione degli interventi è subordinata al loro inserimento dei P.P.A. se obbligatori.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali, ecologici e funzionali previsti dagli Artt. 27), 28), 29) e 30) della L.R. 56/77 e s.m.i..

Dovranno essere rispettati tutti gli accorgimenti atti a garantire l'accessibilità e la visibilità di tutti gli edifici, sia per la parte a destinazione produttiva sia per quella residenziale (abitazione del titolare, custode, ecc), ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, come previsto da: D.M. 14/06/1989 n. 328, Legge 09/01/1989 n. 13, Circolare 22/06/1989 n. 1669/ U.L. esplicativa della Legge 09/01/1989 n. 13, nonché tutta la normativa vigente sugli impianti tecnologici.

Infine si precisa che la qualifica "artigiana" di un'impresa è comprovata dall'iscrizione all'Albo di cui all'Art. 9 della Legge 25/07/1956 n. 860 e successive norme di settore.

ZONE (E)

Sebbene suddivise in diverse classificazioni riportate sulle tavole della strumentazione urbanistica ed elencate al precedente Art. 6 in tutte le aree facenti parte delle Zone E si applicano le seguenti disposizioni:

1) Nuove edificazioni

In tali aree, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di fasce di rispetto di qualsiasi genere, le concessioni per nuove edificazioni sono rilasciate unicamente a:

- imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati;
- soggetti di cui alle lettere b) e c) 3° comma, Art. 25 L.R. 56/77 e s.m.;

Agli eventi titolo sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

- abitazioni a servizio dell'azienda agricola
- fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, ecc.

Gli indici di densità fondiaria per le Abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'Art. 25 comma 12° L.R. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non debbono superare nel complesso il volume massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinante in un massimo di 2 piani fuori terra.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammesso l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione.

I fabbricati a servizio dell'attività agricola non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; quando possibile l'altezza massima sarà pertanto contenuta in m. 4.00 mentre qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (ricovero di grandi macchine agricole, ecc.) non si potranno comunque superare altezze di m. 6.00.

Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi ma debbono sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade ed alle seguenti prescrizioni:

- a) stalle di oltre 30 capi, porcilaie ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di mt. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo;
- b) stalle con meno di 30 capi, o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a mt. 10.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori sia abitativi sia di servizio è subordinata alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) la documentazione delle classi di coltura e/o in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto sarà trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui Registri della proprietà immobiliare.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo Art. 16 delle presenti Norme.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto delle distanze da strade o da altri fabbricati.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a mt. 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

2) Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse indicate al precedente Art. 7, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.);

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23/03/1995 n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione, da parte della Commissione Comunale per l'agricoltura, dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'Art. 9 della L. 10/77.

Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, Art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impiego a mantenere agricolo l'immobile, assunto al momento del rilascio la concessione.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia – recupero volumi non residenziali esistenti
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 06/08/1998 n. 21
- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2.70

L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di m. 2.70;

- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti in precedenza, lo consente e nel caso l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto stradale, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicata al precedente paragrafo 1).

Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, indicata pertanto tra le – Aree prevalentemente residenziali – di cui al precedente Art. 7, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto paragrafo.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi.

Nel caso detti fabbricati esistano sarà consentito solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante secondo la misura di cui sopra.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo Art. 16 delle presenti Norme.

3) Depositi attrezzi

Nelle aree agricole è ammessa, previa presentazione di un atto di impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile, la realizzazione di **piccole costruzioni con l'esclusivo scopo di deposito attrezzi agricoli** e macchine agricole, concimi, sementi ed, in genere, materiali afferenti l'attività agricola.

Queste costruzioni potranno sorgere su appezzamenti di terreno di superficie non inferiore a **mq. 2.000** e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima consentita netta **mq. 16**
- pareti esterne ad intonaco tipo civile o mattoni faccia a vista;
- tetto a due falde con copertura in coppi piemontesi;
- infissi esterni in legno o ferro tinteggiato;
- altezza interna utile all'imposta non superiore a **m. 2.40** e **m. 3.20** in corrispondenza del colmo;
- è consentita la realizzazione di portichetti o tettoie all'esterno della costruzione su un solo lato, con profondità non superiore a **m. 2.00** in prosecuzione di una delle falde del tetto;
- il lotto sui cui viene realizzato il deposito attrezzi deve essere libero da altri fabbricati;

- il lotto deve essere di proprietà del richiedente e non derivare da frazionamento successivo alla data di adozione della 1^ VARIANTE al P.R.G.C.;
- sono vietati gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- distanza minima dai confini privati a m. 5.00, dai cigli stradali come prescritto dal Codice della Strada vigente.

8 / bis. - LOTTI Pcn

Sono previsti due lotti, riportati nella tabella che segue, la cui edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ex art. 49, comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i., che disciplini tra il resto:

- la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (quali strade, parcheggi, verde pubblico, opere fognarie, opere acquedottistiche, rete ENEL, rete Telecom, rete di illuminazione pubblica ecc.) e le modalità ed i tempi di attuazione delle medesime, coordinandole con i tempi ed i modi di realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche;
- l'entità degli oneri di urbanizzazione, tenuto conto dello scomputo per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione;
- l'eventuale monetizzazione di aree pubbliche;
- le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la durata della convenzione, che non potrà essere inferiore ai 5 anni decorrenti dalla data di stipula della stessa.

<i>Lotti</i>	<i>Superficie fondiaria mq.</i>	<i>Densità max mc./mq.</i>	<i>Volume edificabile mc.</i>	<i>Abitanti teorici (90 mc./mq.) n°</i>
Pcn° 1	4.080	0,90	3.672	41
Pcn° 2	7.800	0,90	7.020	78

In questi lotti valgono le seguenti prescrizioni:

- piani fuori terra **n. 2 (m. 7.40)** – oltre al seminterrato

- superficie coperta **30%** max dell'area di pertinenza
- distanze minime dai confini **m. 5.00**
- distanze fra pareti finestrate **m. 10.00**
- parcheggio privato **mq. 1/mc. 10.00**
- distanze dai cigli stradali **m. 10.00**, riducibili a mt. 6.00 in caso di
per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni strade interne a piani convenzionati (art. 27
c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

8 / ter - AREE TURISTICO RICETTIVE

In queste aree possono installarsi attività di tipo turistico ricettivo ai sensi della vigente normativa di settore. Allo stato attuale nel territorio comunale è prevista una sola area con destinazione turistico ricettiva e tale area è in parte interessata dalla zona di rispetto cimiteriale.

Nella porzione di area interessata dalla zona di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18.3 delle presenti norme.

All'esterno di tale zona non sono consentite nuove costruzioni ma sono consentiti esclusivamente interventi su edifici esistenti e precisamente:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti una tantum pari al 20% del volume esistente alla data del 31.12.2011, purché l'ampliamento non comporti un incremento dell'altezza originaria dell'edificio;
- recupero volumi non residenziali esistenti.

8 / quater - AREE PER SERVIZI E ATTIVITA' PROFESSIONALI PRIVATE

Sul territorio comunale è presente una sola area avente questa destinazione, all'interno della quale è presente un fabbricato. L'unica destinazione d'uso ammessa in quest'area sono i servizi e le attività professionali private (studi professionali, ambulatori medici, servizi assicurativi, servizi bancari).

In quest'area non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni. Sul fabbricato esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume e di superficie coperta.

9. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In tutte le Zone B), C) e per gli edifici a carattere residenziale posti in Zona E) è consentita, inoltre, la realizzazione di:

- piccole piscine, anche del tipo prefabbricato interrato e non, vasche d'acqua decorative e simili;
- campi da gioco (tennis, pallavolo, pallacanestro, bocce, ecc.);
- pergolati, gazebo e simili;
- barbeques in muratura;
- piccole strutture fisse di arredo da giardino in generale.

Le suddette strutture devono essere utilizzate esclusivamente dai privati proprietari degli immobili su cui sorgono, escludendo esplicitamente finalità speculative e di interesse generale. E' inoltre permessa l'edificazione di modeste costruzioni per deposito attrezzi da giardino, magazzini, legnaie, ecc. ed eventuali servizi igienici purché non superino i **mq. 16.00** di superficie coperta ed abbiano le caratteristiche tipologiche indicate alla precedente pag. **31** per le "piccole costruzioni con l'esclusivo scopo di deposito attrezzi agricoli".

Tutte queste piccole attrezzature sono onerose, in base alle Tariffe stabilite dal Comune.

Nelle aree di tipo A, B, C, le distanze minime degli edifici e dai confini non si applicano per i locali accessori (box, cantine, porticati aperti) anche in edifici a se stanti, purché l'altezza massima non superi i 2,50 mt. misurati dal livello del terreno della o delle proprietà contigue interessate sino alla gronda, ne per locali interrati.

10. UTILIZZAZIONE DEI SOTTOTETTI

In tutte le parti del territorio comunale è ammessa, previa autorizzazione e/o Concessioni del Sindaco, l'utilizzazione degli spazi esistenti adibiti a sottotetto quali spazi accessori alle abitazioni od alle attività sottostanti, a condizione che:

- gli stessi siano collegati funzionalmente con dette unità immobiliari;
- che il loro recupero non comporti modificazioni della sagoma del tetto;
- che le eventuali aperture siano realizzate in falda.

Sono considerati locali accessori all'abitazione quelli posti nei sottotetti qualora l'altezza raggiunga la media di m. 2.40, con un minimo di m. 2.00, anche se non delimitati da chiusure murarie, che siano areati direttamente mediante finestre, abbaini, ovvero lucernari, che siano accessibili con scale di dimensioni normali e fisse, che siano collegati con le reti interne dei servizi tecnologici (acqua potabile, scarichi, energia elettrica, telefono, metano ecc.), secondo le indicazioni riportate all'Art. 13) – Parametri edilizi.

Sono altresì ammesse, con Concessione onerosa, variazioni alla destinazione d'uso dei sottotetti esistenti, in conformità alle prescrizioni di zona, per la realizzazione di locali abitabili o agibili ogni qualvolta detti interventi non comportino modificazioni della sagoma del tetto ed i locali, ivi realizzati, siano conformi alle prescrizioni igienico – sanitarie e di sicurezza.

Per la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente, sono consentiti, inoltre, abbaini e terrazzi praticabili, di disegni omogeneo ai caratteri architettonici dell'edificio.

Sono ammessi modesti allineamenti orizzontali alla cortina edilizia prevalente (oltre la singola proprietà), sia a livello del cornicione che del colmo del tetto (dove il dislivello non sia superiore a **cm. 60**) per sottotetti destinati a deposito (non configurabili secondo la descrizione dei punti precedenti).

Sono fatti salvi i disposti e le limitazioni di cui alle Leggi n. 1089 del 01/06/1939 e n. 1497 del 29/06/1939.

11. ONERI DI URBANIZZAZIONE

CONTRIBUTI – ESECUZIONE DIRETTA

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla L. 10/77 e s.m.i., la Concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza indotta delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al Costo di Costruzione.

L'entità di detti contributi e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con Delibera comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della L.R. 10/77 e s.m.i..

Il contributo da versare per gli interventi nelle zone di sviluppo, il corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria, può essere ridotto, in proporzione alle opere che il Concessionario si impegna ad eseguire direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune mediante opportuna Convenzione.

In ogni caso il Comune di riserva, in sede di Convenzione, la facoltà di imporre ai "Proponenti", l'onere di provvedere all'esecuzione diretta anche delle opere di allacciamento alle reti principali dei servizi, all'esterno del perimetro del PEC e strettamente funzionali allo stesso, nonché al loro eventuale potenziamento se necessario e/o richiesto da esigenze tecniche.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai Concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzo, riconoscimento e prelazione di alcun tipo. Gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente comma 20, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

La corresponsione del contributo di cui al II comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, 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;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate, o di cui il comune prevede l'urbanizzazione, gli immobili oggetto di Concessione per nuovo impianto, dovranno avere in ogni caso accesso diretto al sistema viario,

disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciati agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti od in progetto.

12. PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE

PER NUOVI INTERVENTI EDILIZI ED OPERE PUBBLICHE

Nelle aree incluse nella “Classe 1^ a “rischio idrogeologico elevato””, individuate nelle carte geologiche e riportate nella cartografia di Piano, è fatto divieto assoluto di qualsiasi edificazione, con la sola eccezione per le opere di difesa idrogeologica, atte a migliorare le condizioni di stabilità sia dei versanti che delle eventuali costruzioni esistenti.

L’attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata, tra l’altro, all’osservanza delle eventuali prescrizioni di carattere geologico – tecnico previste dai relativi elaborati a corredo della presente Variante. Sono consentite le normali operazioni agricole nonché le trasformazioni degli incolti in coltivazioni boschive.

In tutte le altre zone, tutti i progetti per nuovi insediamenti, per gli ampliamenti ed in genere tutte le opere soggette a Concessione Edilizia, anche per le costruzioni al servizio dell’agricoltura, debbono essere corredati dalla prescritta Relazione Geologico – Tecnica, predisposta da Tecnico autorizzato, con i risultati delle proiezioni geognostiche dalla quale risulti il parere favorevole alla esecuzione delle opere progettate, nonché le prescrizioni tecnico – operative per le fondazioni, i muri di sostegno, gli sbancamenti, ecc, in ossequio al D.M. 11/03/1988.

Il progetto di massima dei PEC, PEEP, PIP e PP dovrà essere corredato dalla Relazione Geologica e geotecnica , secondo quanto stabilito dallo stesso D.M. citato. I progetti esecutivi di opere pubbliche dovranno essere anch’essi corredati dalle prescritte indagini geologiche e geotecniche in ossequio a quanto previsto dal citato D.M..

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno essere redatte secondo le istruzioni della Circ. n. 30483 del 24/09/1988.

Nelle zone costituite da terreni di origine fluviale contenenti falde freatiche con forti escursioni stagionali, individuate nella Carta Litotecnica allegata alla relazione geologico – tecnica della Variante '95, non si possono prevedere di locali posti al di sotto del piano di campagna.

Per le nuove aree introdotte dalla Variante parziale n° 4/07 si prescrive quanto segue:

1) Area di intervento A, nel concentrico

La nuova area destinata a standard urbanistici per l'istruzione, è posta a mezza costa di un versante che degrada verso Nord-Est. Tutto il versante è compreso nella classe IIB, della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” in scala 1:5.000 allegata, caratterizzata da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica per la quale ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio geologico-tecnico a livello esecutivo. Anche il recente studio redatto dai Dott. Geol. P. Bianco e M. Nasta, inserisce tutta questa zona del concentrico nella classe IIa, a moderata pericolosità geomorfologica, individuando tuttavia una ristretta fascia in fregio alla strada comunale Peschiera ricadente nella classe IIIa a causa della presenza di un fossato caratterizzato da possibili dissesti di tipo idrogeologico, per una distanza minima di 10 m dallo stesso canale. Sarà quindi necessario escludere l'edificazione da questa porzione dell'appezzamento in esame, riservando tale superficie a servizi (giardini, parcheggi).

Area di intervento C, nel concentrico

A Sud-Est del concentrico, compresa tra la Strada Provinciale n.65 e la strada che conduce alla Zona Industriale D1, la Variante parziale n.4 prevede la trasformazione di un'area destinata a servizi per le aree produttive in area residenziale con la conseguente rilocalizzazione della stessa area a servizi, per una superficie di 1.500 m² e nella quale potranno essere realizzati nuovi edifici per una densità massima di 1 m³/m², in una nuova area attualmente a destinazione agricola posta in fregio alla stessa strada per la Zona Industriale. La “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” in scala 1:5.000 allegata inserisce l'area in esame nella classe IIA. Le trasformazioni previste dalla Variante potranno quindi essere attuate senza particolari problemi di carattere geologico tecnico a condizione che vengano eseguite opportune indagini per la caratterizzazione geomeccanica del sottosuolo, come richiesto dalla Normativa vigente.

Area di intervento D, nella Zona Industriale D1

La Variante parziale n.4 prevede lo spostamento di un'area produttiva e di un'area adibita a servizi per le attività produttive, già esistenti nella Frazione Gerlotto, nella Zona Industriale D1.

L'appezzamento oggetto di trasformazione è ubicato in fregio alla strada interna della Zona Industriale.

Tutta la Zona Industriale di Castelletto Monferrato è compresa nella classe IIA a moderata pericolosità geomorfologica, mentre soltanto una piccola porzione della stessa area, all'estremità nord-occidentale della stessa, ricade nella classe IIB di cui allo stesso elaborato; per tutto il lotto sarà quindi necessario eseguire i prescritti opportuni studi geologico-tecnici preliminari per l'utilizzazione delle aree a fini urbanistici.

Un basso grado di pericolosità geomorfologica è stato indicato peraltro per quest'area anche dagli studi dei Dott. Bianco e Nasta.

La realizzazione dei nuovi edifici industriali in progetto nella nuova area individuata dalla Variante parziale n.4, potrà quindi essere attuata senza particolari problemi di carattere geologico e geotecnico a condizione, anche in questo caso, che vengano effettuate specifiche indagini per la caratterizzazione del sottosuolo come richiesto dal D.M. 14/09/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni".

Area di intervento E, nella Frazione Gerlotto

Nella parte più settentrionale della Frazione Gerlotto, in fregio a via Lambrusca è stata individuata un'area avente per la quale è prevista la trasformazione a residenziale soggetta a convenzione, denominata PCN1.

Tutta la Frazione di Gerlotto è compresa nella classe IIA della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", caratterizzata da moderata pericolosità, senza quindi particolari precauzioni per l'utilizzo dell'area a fini edificatori. Anche in questo caso tuttavia sarà necessario eseguire indagini geologiche con prospezioni penetrometriche in corrispondenza delle aree interessate dai nuovi edifici al fine di caratterizzare puntualmente il sottosuolo, come d'altra parte richiesto dalla Normativa vigente, nonché una verifica puntuale della soggiacenza della falda freatica.

Area di intervento F, nella Frazione Gerlotto

Ai confini meridionali del territorio comunale, al confine con il Comune di Alessandria, la Variante parziale n.4 prevede la trasformazione di un'area produttiva e di un'area adibita a servizi per le attività produttive, aventi superfici rispettivamente di 6.360 m² e di 1.440 m², in area residenziale.

La "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" inserisce tutta questa parte meridionale del territorio nella classe IIA, a moderato grado di pericolosità, tuttavia le indagini portate a termine recentemente dai Dott. Bianco e Nasta hanno individuato in corrispondenza del fossato a lato della Strada Statale la possibilità di

un dissesto di tipo idrogeologico con la definizione di una fascia avente una larghezza minima di 10 m dall'alveo, inserita nella classe IIIa.

La porzione del lotto ricadente all'interno di tale fascia non potrà quindi essere utilizzata a scopi edificatori ma la superficie potrà essere riservata a servizi per il lotto stesso (verde, parcheggi, ecc.).

Nessun altro problema di carattere geologico-tecnico emerge dall'esame dell'area oggetto di trasformazione per la quale, come già ribadito, dovranno in ogni caso essere espletate tutte le indagini geognostiche richieste dal D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni", nonché una verifica puntuale della soggiacenza della falda freatica.

13. PARAMETRI EDILIZI

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione, i parametri edilizi sono definiti come segue, salvo più specifica indicazione del Regolamento Edilizio.

1) Densità fondiaria

E' il rapporto, espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq) fra il volume dell'edificio, o degli edifici considerati, e la superficie fondiaria di pertinenza.

Il **volume** suddetto è misurato, per ciascun edificio, a qualsiasi uso destinato, a partire dal piano del terreno dopo la sistemazione, ovvero prima della sistemazione nel caso che siano previsti rinterri realizzati a quota superiore a quella naturale del terreno prima della sistemazione, fino all'intradosso dei solai di copertura dei locali utilizzabili più elevati, incluse le logge chiuse su tre lati.

Non sono da considerare volume:

- balconate aperte, pergolati e tutte le strutture analoghe;
- autoparcheggi ed autorimesse costruiti al di sotto della quota marciapiede;
- autoparcheggi ed autorimesse costruiti al di sopra della quota di marciapiede ma ricavati sulla stessa area in cui sorge l'edificio, purché in misura non superiore al **10%** della volumetria del lotto computata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria.

2) Superficie fondiaria

La superficie fondiaria di pertinenza è quella in proprietà o comunque in esclusivo uso per l'edificio, o gli edifici, in progetto comprese strade e passaggi non dismessi o da dismettere

all'uso pubblico, gli spazi di parcheggio privato, di verde privato o consortile, di distacco dai confini, ecc., esclusi soltanto gli spazi asserviti o da asservire ad uso pubblico.

Nel caso di edifici preesistenti, si assume come superficie fondiaria di pertinenza quella risultante in proprietà in data anteriore all'adozione dei P.R.G.C..

3) Superficie territoriale

E' l'area risultante dalla somma della superficie fondiaria e delle superfici destinate dal P.R.G.C. alla viabilità veicolare e pedonale, ai servizi ed impianti pubblici di interesse comunale e delle aree di rispetto o di vincolo particolare.

4) Rapporto di copertura

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

La superficie coperta è misurata dall'area compresa nella proiezione orizzontale delle pareti perimetrali dell'edificio o degli edifici, escluse soltanto le parti non considerate ai fini del calcolo del volume.

5) Superficie coperta

E' la misura dell'area della proiezione sul piano del terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni fuori terra. Dal computo sono escluse le parti aggettanti aperte non superiori a m. 1.50 (es.: cornicioni, terrazzi, balconi, pensiline, logge aperte ed altre assimilabili).

6) Superficie utile lorda di solaio

E' la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali dell'edificio, parzialmente o totalmente fuori terra, a qualsiasi uso destinati, ancorché privi delle caratteristiche di abitabilità, qualora si presentino funzionalmente collegati con le singole unità residenziali, nonché delle superfici orizzontali delle pareti che delimitano tali locali, dei collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori, ecc.) delle logge chiuse su tre lati, dei porticati e dei terrazzi coperti.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso.

7) Superficie utile

E' la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani dell'unità immobiliare esclusi i muri, le logge, i porticati, le tettoie, le pensiline, le strutture aperte per impianti tecnici, nonché le scale aperte o chiuse.

8) Altezza degli edifici (in metri lineari)

E' la differenza tra la quota del piano del terreno dopo la sistemazione – ovvero prima della sistemazione nel caso di rinterri realizzati a quota superiore a quella naturale del terreno prima degli interventi – e la quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzati più elevati o della gronda o del cornicione di coronamento, se più alti.

Nel caso di terreno di pendenza, l'altezza sarà quella media misurata agli spigoli dell'edificio.

9) Altezza degli edifici (in numero di piani)

E' il numero dei piani in tutto od in parte fuori terra abitabili in base al Regolamento Edilizio ed alle presenti Norme e di quelli fuori terra destinati ad autorimesse o magazzini o porticati aperti.

Non si considerano “piano”:

- a) i piani “pilotis” con altezza inferiore a m. 2.70;
- b) i seminterrati con quota della copertura non superiore a m. 1.50 dallo “spiccatto”;
- c) i “sottotetti” aventi altezza massima non superiore a m. 2.70 e minima non superiore a m. 1.00.

Vengono invece considerati “piano” i locali accessori all'abitazione posti nei sottotetti qualora questi raggiungano l'altezza media di m. 2.40 con un minimo di m. 2.00 anche se non delimitati da chiusure murarie, che siano areati direttamente mediante finestre, abbaini ovvero lucernari, che siano accessibili con scale di dimensioni normali e fisse, che siano collegati con le reti interne dei servizi tecnologici (acqua potabile, scarichi, energia elettrica, telefono, metano, ecc.).

10) Volume di un edificio

E' il prodotto della superficie lorda di solaio (computata come indicato al precedente punto 6, escludendo però le logge, i porticati ed i terrazzi coperti) per l'altezza dell'edificio, misurata come indicato al precedente punto 8.

11) Cellula edilizia

Si intende un insieme organico formato da un edificio o da più edifici e delle aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso diretto dalle vie o dagli spazi pubblici.

12) Distanza tra i fabbricati

E' la distanza minima intercorsa fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi fronteggiatesi anche in minima misura; non costituiscono sporto le parti aperte aggettanti in misura inferiore a m. 1.50.

La distanza minima tra fabbricati è quella stabilita in mt. 10.00; nel caso di preesistenza di fabbricati a confine, i nuovi interventi potranno avvenire a confine, previo assenso del

proprietario confinante risultante in apposito Atto, anche privato, ma trascritto all'Ufficio del Registro.

13) Distanza dai confini di proprietà

Sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto dei fabbricati ed il confine della proprietà; non costituiscono sporto le parti aperte aggettanti in misura inferiore a m. 1.50.

14) Distanza dai cigli stradali

E' la distanza minima intercorrente tra il ciglio stradale ed il manufatto da edificare, secondo le indicazioni del precedente punto 13).

15) Edificio residenziale o di civile abitazione

E' il fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella di abitazione. Si intende tale anche l'edificio che, in parte, sia destinato ad uso compatibile con l'abitazione, quale il commercio al minuto, l'attività professionale, l'attività artigianale di servizio non nociva né molesta.

16) Vano utile e vano accessorio

Per vano o stanza utile si intende lo spazio coperto, compreso e delimitato da ogni lato da parete, di qualsiasi materiale, che riceve luce ed aria dall'esterno e presenta dimensioni stabilite dal D.M. 05/07/1975, provvisto di finestra apribile proporzionata in misura minima pari ad 1/8 della superficie di pavimento.

Per vano accessorio si intende quello che, pur non essendo funzionalmente destinato ad abitazione (es.: cantina, soffitta, ripostiglio, disimpegno, bagno, ecc.) fa parte integrante dell'unità abitativa residenziale. Tali vani possono godere, in alternativa all'aerazione diretta, di ventilazione o aerazione indiretta o forzata e la loro altezza utile non potrà essere inferiore a m. 2.40.

17) Superficie da destinare a parcheggio

E' lo spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria dei veicoli. Tale area può essere di tipo pubblico oppure di tipo privato, a norma delle vigenti disposizioni.

18) Superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli

E' lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato. E' di competenza esclusivamente privata o dell'edificio al quale è strettamente collegato o ad esso asservito e può essere di due tipi:

- a cielo libero
- interrato, nei piani terreno ed in edificio a se stante.

E' obbligatorio per le nuove edificazioni residenziali, commerciali, direzionali e per le ristrutturazioni che coinvolgono l'intero edificio (fatti salvi i casi di reale impossibilità), nella misura dei mq. 1/mc. 10 di costruzione (Legge 122/89).

19) Edificio ad uso industriale c/o artigianale

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è costituita da attività classificabili come produttive secondarie; esso è comprensivo delle porzioni da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizioni e rappresentanza.

20) Edificio ad uso agricolo

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso, in atto o prevista, è quella propria dell'attività agricola in genere. E' comprensivo, delle porzioni da destinare all'allevamento del bestiame, fienile, tettoia, magazzino, alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, purché facenti parte del medesimo complesso agricolo, al deposito delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

Complesso agricolo è l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola, compresa la residenza del conduttore dell'attività e della sua famiglia.

21) Volume tecnico

E' la parte o porzione di fabbricato non destinata alla sua funzione specifica od agli altri usi ad esso collegabili, preordinata invece ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti, o parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionalmente integrativa c/o migliorativa degli impianti o strutture già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es.: ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

22) Pertinenze

Le aree individuate dal P.R.G.C. come superficie edificabile costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria degli edifici realizzati. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo del volume edificabile consentito dai singoli indici.

Ai fini dei calcoli degli indici prescritti per ciascuna zona, deve considerarsi come "area di pertinenza" di un edificio l'area di proprietà.

Si definiscono "edifici pertinenziali" i manufatti che, conformemente alle norme urbanistiche per ciascuna area, con riferimento all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio.

14. IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SERVIZIO

a) **Cabine elettriche, Telecom, ecc. (art. 51 Let. e) L.R. 56/77 e s.m.i.)**

Sono ammesse in tutte le zone nel rispetto delle seguenti norme:

- per le costruzioni di altezza superiore a m. 3.50 dovranno essere rispettate le distanze dai confini prevista dal P.R.G.C. per le zone di insediamento;
- le costruzioni di altezza inferiore a m. 3.50 possono anche essere edificate sul confine, ferma restando la possibilità di costruire a confine od alla distanza dal confine prevista dal P.R.G.C. per la zona di insediamento;
- per le costruzioni nelle zone agricole dovranno essere osservate le distanze minime previste dall'Art. 873 del Codice Civile e del Nuovo Codice Strada vigente.

Sono fatte salve le esigenze dell'Amministrazione comunale per quanto concerne strade, marciapiedi, manufatti particolari, motivi estetici e di rispetto ambientale e le aree di sosta e parcheggio.

b) **Centrali telefoniche**

Sono ammesse in tutte le zone nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini previste dal P.R.G.C. per la zona di insediamento e per costruzioni di uguale altezza.

c) **Ascensori e montacarichi**

In tutte le zone del territorio comunale è consentita l'installazione di ascensori e montacarichi senza che l'eventuale realizzazione del volume tecnico necessario costituisca un aumento di volumetria.

d) **Stazioni di servizio con distribuzione di carburante**

In tutte le zone del territorio comunale, ad eccezione delle aree comprese nelle Zone "A", sono ammessi gli impianti di distribuzione del carburante, ove ne sia verificata la compatibilità e la conformità ai disposti di cui alla L.R. 30/08/1984 n. 48, alla Delibera C.R. 26/07/1984 n. 743 ed alla successiva Circolare esplicativa n. 13.

Dette stazioni di servizio potranno ospitare, oltre alle pompe per la benzina, officine di riparazione, elettrauto, servizi di lavaggio e bar.

Gli edifici non potranno avere altezza superiore a **m. 7.50** ed il rapporto di copertura non potrà superare il **40%** della superficie del lotto ad esclusione delle tettoie di protezione degli impianti di erogazione.

e) Depositi di oli minerali e gas liquidi

I depositi di oli minerali e gas liquidi non dipendenti dall'attività produttiva sono ammessi unicamente nelle Zona D1 ed a seguito di specifica approvazione della localizzazione de parte dell'Amministrazione comunale.

In tali aree, comunque, gli insediamenti sono ammessi fino al raggiungimento di un rapporto di copertura del **30%** del lotto. Nel calcolo di detto rapporto sono compresi i serbatoi fuori terra.

E' fatto esplicito obbligo di predisporre aree libere sistemate a verde in misura non inferiore alla superficie coperta e di rispettare i disposti di cui alla Legge 10/05/1976 n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", nonché di tutte le altre norme di sicurezza vigenti.

I depositi esistenti in tutto il territorio in quanto dipenderà da altra specifica attività, potranno ampliarsi a seconda dell'esigenza dell'attività a cui sono connessi, ferma restando la superficie relativa esistente.

f) Depositi di relitti, rottami, autodemolizioni, ecc.

E' prevista la possibilità di destinare un'area a deposito di rottami e relitti, derivati da autodemolizioni e di recupero industriale, previo rispetto delle vigenti disposizioni e delle specifiche autorizzazioni da parte del Comune che dovrà stabilire:

- localizzazione dell'insediamento;
- dimensioni e tipologia dell'insediamento;
- durata dell'insediamento, obblighi e modalità di gestione;
- garanzie e sanzioni.

L'insediamento dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- superficie utilizzabile sino al **60%** della superficie fondiaria;
- accessi, spazi di manovra e parcheggi non inferiore al **25%** della superficie fondiaria;
- arretramento dal filo stradale non inferiore a **m. 20.00** con sistemazione di tali aree per spazi di accesso, manovra e parcheggio;
- piantumazione delle fasce di rispetto ambientale con specifiche assenze arboree concordate con l'amministrazione comunale.

15. MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO

Oltre ai parametri precedentemente indicati, nei nuovi interventi edificatori devono essere osservate le norme sui distacchi dai confini, dagli spazi di uso pubblico, dalle strade e da altri edifici, di cui al D.M. 02/04/1968 n. 1444, nonché quelle contenute nel Regolamento Edilizio. Nel caso di strade consortili, vicinali, private o comunque soggette a servitù di passaggio, i distacchi delle nuove costruzioni dovranno essere di **m. 6.00** da misurate secondo i criteri previsti dal D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Nella superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici o degli edifici da ampliare o ristrutturare, escluse le fasce di rispetto di cui al successivo Art. 13, occorre riservare:

- aree di parcheggi privati, a sensi e nella misura di cui all'Art. 2 comma 21 della Legge n. 122 del 24/03/1989;
- spazi verde alberati di forma regolare, ben accessibili, soleggiati e fruibili, in misura di **mq. 3/mc. 90** di volume edificato, destinato alla residenza (minimo **mq. 60**);
- spazi verdi alberati, descritti come sopra, in misura di **mq. 10/mq. 40** di superficie coperta per usi produttivi (minimo **15%** della superficie fondiaria);
- spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura stabilita di almeno la metà della quantità prevista ai punti 20 e 31 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La sistemazione e la destinazione di tali spazi dovrà essere dettagliata nel progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia.

Nel caso di interventi a carattere consortile, gli spazi suddetti non potranno essere divisi da recinzione alcuna.

16. CAUTELE SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE D'INTERESSE STORICO – AMBIENTALE

Tutti gli interventi nelle aree di tipo **Ao, A1, B1 e B2** di cui ai precedenti Art. 6 e 8, dovranno in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze di interesse storico – artistico od ambientale, segnalati dagli allegati tecnici e dalla Relazione al Piano o comunque emergenti dalla lettura delle preesistenze stesse.

All'uopo i progetti di recupero saranno corredati da adeguata documentazione dello stato di fatto (con rilievi accurati, esterni ed interni, con segnalazione degli eventuali vincoli ai sensi della Legge 01/06/1939 e Legge 29/06/1939 n. 1497 e s.m.i..

In ogni caso, gli interventi sulle parti o le aree, non soggette a restauro conservativo, in base Artt. 6 e 8 dovranno rispettare le seguenti cautele:

a) le **facciate** degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per le dimensioni, i materiali, le proporzioni e le modulazioni delle aperture, agli edifici circostanti d'interesse storico, artistico od ambientale (evitando rivestimenti lignei, resino – plastici, ceramici, in clinker, in pietra od altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, cornici e decorazioni, zoccoli in pietra alti più di cm. 80 da terra).

In particolare nelle Zone **Ao** le facciate dovranno essere mantenute e restaurate, compresi cornicioni di gronda, cornici marcapiano e le diverse modanature.

b) le **coperture** saranno sempre a falda (con esclusione di e tetti piani superiori a mq. 10) con pendenza massima del 40%, in coppi canale alla piemontese, cornicioni “omogenei” a quelli preesistenti validi, canali di gronda aggettanti ed in vista rispetto al cornicione. Nelle Zone B1 e B2 è consentito, a giudizio insindacabile dei Comuni, l'impiego di tegole tipo “coppo di Grecia” o “coppo di Francia”, o similari, di colori e caratteristiche adeguati.

Nella costruzione dei comignoli verranno esclusi prefabbricati di cemento a vista, acciaio inox o similari.

c) gli **sporti** e le **rientranze** rispetto al filo di facciata sono rigorosamente esclusi.

Eventuali balconi non potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a m. 10.00 né avere, in ogni caso, sporgenza superiore a m. 1.00 e larghezza superiore a m. 2.00, spessore superiore a cm. 10 ed avranno, di regola, ringhiere di ferro in semplici bacchette di ferro quadro senza decorazioni particolari.

d) i **serramenti** saranno elusivamente in legno o metallo verniciato con eventuali persiane ed ante a battente (con reclusione di tapparelle avvolgibili).

e) dove gli **accessi carrai** ai cortili od alle corti siano caratterizzati da arco o comunque con modanature, decorazioni o tipologie di particolare valore ornamentale, ambientale e tradizionale, gli stessi dovranno essere conservati ed opportunamente restaurati.

f) le **insegne** e **scritte pubblicitarie** dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione (contestualmente al progetto dell'edificio, quando trattasi di intervento edilizio)

g) le **pavimentazioni** degli spazi pubblici riservati prevalentemente od esclusivamente ai pedoni saranno realizzate in blocchetti di porfido, lastre di lucerna, beola, granito, ciottoloni di fiume od altro materiale lapideo adeguato all'ambiente.

Anche nelle restanti parti del territorio comunale si dovrà porre attenzione al decoro architettonico dato dall'insieme delle linee o delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono, alle varie parti dell'edificio, ovvero all'edificio nel suo insieme,

una sua determinata armonica fisionomia, senza necessità che si tratti di costruzione di particolare pregio artistico.

17. RECINZIONI, MURI DI SOSTENGO ED ACCESSI

a) Recinzioni

Le distanze delle nuove costruzioni, ovvero delle ricostruzioni, dovranno rispettare le norme riportate nel Nuovo Codice Stradale e nel Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (Decreto P.R. 495/92 Artt. 26 e 28) e nel Decreto P.R. 26/04/1993 n. 147.

b) Muri di sostegno

Per nuovi muri di sostegno l'altezza massima è di m. 2.50; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a m. 2.50, con un arretramento di ciascuna ripresa dei muri pari a 1/3 dell'altezza medesima.

Le terrazze dovranno essere convenientemente sistemate a verde.

Le distanze dai cigli stradali sono quelle indicate nel Nuovo Codice Stradale sopra citato.

c) Accessi

Come specificato all'Art. 44 del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con D.P.R. 16/12/1992 n. 495, ai fini dell'Art. 22 del Nuovo Codice Stradale, si definiscono accessi:

- le immissioni di una strada privata su una strada ad uso pubblico;
- le immissioni per veicoli da un'area privata laterale alla strada di uso pubblico;

Gli Artt. 45 e 46 del citato "Regolamento" stabiliscono le norme relative agli accessi alle strade extra-urbane ed alle strade urbane e passi carrai.

18. AREE E FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALI – DEI TORRENTI, DEI LAGHETTI ARTIFICIALI, ECC.

1) FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le planimetrie della VARIANTE al Piano riportano le fasce di rispetto delle strade del territorio, in ossequio ai dettami del Nuovo Codice Stradale e Regolamento di Esecuzione e di Attuazione (Decreto P.R. 16/12/1992 n. 495 e Decreto P.R. 26/04/1993 n. 147).

In riferimento a quanto previsto dal Cod. Stradale al Titolo 1 – Artt. 3 e 4, la “Delimitazione del Centro Abitato” si intende comprensiva di tutte le aree edificate esistenti e previste dal Piano, incluse le a servizi (Art. 21 L.U.R.).

Si considerano facenti parte del “Centro Abitato” gli edifici isolati non in continuità con i nuclei abitati ma classificati come zone B) e C), per cui saranno da considerare “strade urbane” quelle all’interno di detta Delimitazione e “Strade Extra – Urbane” quelle all’esterno, con il conseguente calcolo delle relative fasce di rispetto.

In corrispondenza delle curve (Art. 17 Cod. Str.) le fasce di rispetto riportate nella cartografia di Piano, andranno verificate in sede di presentazione dei progetti per il rilascio delle Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie mediante disegni in scala adeguata.

Per le strade di P.R.G. le sezioni e le caratteristiche saranno le seguenti:

- ml. 2.00/4.00 per strade pedonali e ciclopedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate ed illuminate;
- ml. 4.00/6.00 per strade veicolari al servizio degli insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate ed illuminate, con piazzole di sosta e manovra;
- ml. 6.00/10.00 per strade veicolari al servizio di complessi insediativi di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate;

Le strade che non rispettano le suddette caratteristiche non potranno essere considerate ai fini delle verifiche di cui all’Art. 15).

Le fasce stradali, indicate in cartografia con per la larghezza di m. 4.00, restano di proprietà privata ma sono soggette a servitù pubblica per consentire l’accesso dei mezzi comunali per interventi di manutenzione delle reti dei servizi sottostanti.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sugli edifici residenziali ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della superficie 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.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.

2) ALTRE FASCE DI RISPETTO

A specificazione delle norme di cui agli Artt. 27 e 29 L.R. 56/77 e s.m.i. con L.R. 27/12/1991 n. 70, le planimetrie di Piano indicano le fasce di rispetto per:

- | | |
|--|------------|
| - Zone a destinazione produttiva | ml. 20.00 |
| - Pubbliche discariche di inerti | ml. 20.00 |
| - Impianti di depurazione acque di fognatura | ml. 100.00 |
| - Area di bonifica impianto smaltimento fanghi | ml. 100.00 |

così definite dall'All. 4 punto 1.2 della Deliberazione del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'inquinamento avente per oggetto "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui allo Art. 2 Lett. b), d), e) della Legge 10/5/76 n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", pubblicata su Suppl. Ord. alla G.U. n. 48 del 21/02/77.

In tali fasce e zone di rispetto valgono i vincoli previsti dagli Artt. 27, 28, 29, 30 e 31 della L.R. 56/77 e s.m.i. e D.M. 01/04/1968 n. 1404.

Si intendono inoltre richiamate le prescrizioni della Legge 431/85 relativamente ai terreni gravati da "usi civici".

Le planimetrie di Piano, inoltre, la fascia di rispetto dell'elettrodotto (132 KV) che è stata calcolata, ai sensi dell'Art. 5 ae, 1 D.P. CM 23/4/1992 (pubbl su G.U. n. 104 del 06/05/92) e del Decr. Intermin. 16/01/1991, della profondità di ml. 10.00 per parte dell'asse del traliccio.

Detta fascia è in inedificabile relativamente ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati.

In ogni caso qualsiasi attività edificatoria in tale fascia andrà concordata con l'Ente proprietario o gestore della linea.

La Tav. 21 – Sintesi di piano in scala 1:5000 individua un'area in precedenza destinata a smaltimento fanghi impianto di depurazione e relativa fascia di rispetto della profondità di m. 100.00, inutilizzabili.

Detta area può essere riutilizzata ai fini agricoli (Zona E2) a condizione che:

- venga preventivamente eseguita un'analisi, esperita dagli uffici sanitari competenti, che stabilisca la natura dei fanghi presenti nel suolo;
- vengano effettuate le opere di bonifica del terreno occorrenti per il risanamento prima del suo riutilizzo siano presentate nuove analisi, anch'esse esperite dagli Uffici Sanitari competenti, a dimostrazione dell'avvenuta bonifica del terreno.

Effettuate le opere di bonifica di cui sopra, la fascia di rispetto segnata in cartografia è da considerarsi annullata.

3) ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

La zona di rispetto cimiteriale è soggetta ai disposti della vigente normativa di settore ed in particolare al Regio Decreto 24/07/1934 n. 1265 e s.m.i., al D.P.R. n° 285/90 nonché alla Legge 1° agosto 2002 n° 166 (Legge Lunardi).

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti, ai sensi dell'art. 28 L. 166/02, interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 % e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

4) FASCE DI RISPETTO DEI TORRENTI E DEI LAGHETTI ARTIFICIALI

Lungo le sponde della Roggia di Baldone e del Rio Molino, in quanto corsi d'acqua non arginati compresi nell'elenco delle acque pubbliche, redatto dal Ministero LL.PP. del 1918 è previsto una fascia inedificabile della profondità di m. 100 dal ciglio della sponda.

Sono altresì richiamate le prescrizioni della L. 431/85.

Lungo le sponde dei laghi, del fiume, dei torrenti nonché dei canali e dei laghi artificiali (art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i.) è vietata ogni nuova edificazione oltreché le relative opere di urbanizzazione.

Sono unicamente ammesse le destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua.

19. AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

In tali aree è fatto divieto di apportare modifiche allo stato della flora e di massima all'uso del suolo in atto.

Sono consentiti interventi volti alla manutenzione, alla conservazione ed al potenziamento delle essenze arboree esistenti. E' fatto divieto di abbattere alberi con essenza pregiata, se non con lo assenso dei competenti uffici.

E' ammessa la costruzione di impianti sportivi di modesta entità, a servizio della residenza singola, nel rispetto della situazione naturale esistente.

19.bis AREE A VERDE PRIVATO NON EDIFICABILI

Si tratta di aree verdi private, di superficie assai limitata, inedificabili e prive di capacità edificatoria.

All'interno di queste aree sono consentiti interventi volti alla manutenzione ed al miglioramento delle aree verdi nonché alla realizzazione di passaggi pedonali e carrabili.

20. STRADA PANORAMICA

E' stata individuata sulle tavole di Piano (Tav. 19 – 1:2.000 e Tav. 21 – 1:5.000) un tratto della Strada Comunale del Ronchetto che viene classificata "Panoramica".

Nelle suddette tavole di Piano viene indicata graficamente la fascia di rispetto (ml. 30 dal ciglio stradale) all'interno della quale è vietata qualsiasi tipo di edificazione.

Gli interventi ammessi dovranno essere orientati alla salvaguardia ed al miglioramento delle visuali che dalla strada si godono sul paesaggio circostante, con l'eliminazione degli eventuali ostacoli precari che impediscono o pregiudicano le visuali medesime come, ad esempio, cespugli o vegetazione incolta sul ciglio, cartelloni pubblicitari o segnaletici, ecc.

Le recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con rete metallica plastificata e paletti in ferro o legno o cemento, con h. max m. 2.00 e/o piantumazioni di siepi con h. max m. 1.50.

21. NORME TRANSITORIE E FINALI

Gli edifici e gli impianti pubblici e di pubblico interesse potranno essere realizzati, anche in deroga alle presenti norme, previo espletamento delle procedure previste dall'art. 16 L. 06/08/1967 n. 765.

Le disposizioni delle presenti norme si applicano dalla data di approvazione della Variante al PRGC. Dalla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante il Sindaco con motivata ordinanza notificata agli interessati sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione della parte di territorio di sua competenza che sia in contrasto con detto Progetto.

In caso di contrasto fra le presenti norme ed il Regolamento Edilizio approvato con delibera C.C. n. 13 del 15.05.2003 e n. 26 del 30.09.2003, prevalgono le norme contenute nel Regolamento Edilizio.

SCHEDE NORMATIVE

AREE RESIDENZIALI LIBERE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA Pc n° 1

Modo di intervento: Pcn esteso all'intera area perimetrata

Superficie fondiaria Sf	mq	4.080
Indice di densità fondiaria If	mc/mq	0,90
Volume edificabile	mc/mq	3.672
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00, riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 8 bis, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
2. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
3. il Pc dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

AREE RESIDENZIALI LIBERE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA Pc n° 2

Modo di intervento: Pcn esteso all'intera area perimetrata

Superficie fondiaria Sf	mq	7.800
Indice di densità fondiaria If	mc/mq	0,90
Volume edificabile	mc/mq	7.020
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00
		riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 8 bis, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
2. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
3. il Pc dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

AREE RESIDENZIALI LIBERE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA Pc n° 3

Modo di intervento: Pcn esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	1.685
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	1.685
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40)	oltre interrato - seminterrato
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00

riducibili a mt. 6.00 in caso di strade
interne a piani convenzionati (art.
27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 8 bis N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il Pc dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;
5. l'edificabilità del lotto è subordinata alla risoluzione da parte dell'Amministrazione Comunale dei problemi di viabilità presenti nella zona. Pertanto prima del rilascio del P.d.C., l'A.C. dovrà avere realizzato le necessarie opere di urbanizzazione per consentire un agevole accesso al lotto e per rendere la viabilità adatta al nuovo flusso di traffico derivante dall'incremento del carico antropico.

AREE RESIDENZIALI LIBERE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI NUOVO IMPIANTO

SCHEMA Pc n° 4

Modo di intervento: Pcn esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	1.236
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	1.236
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00

riducibili a mt. 6.00 in caso di strade
interne a piani convenzionati (art.
27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 8 bis N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il Pc dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;
5. L'edificabilità del lotto è subordinata alla risoluzione da parte dell'Amministrazione Comunale dei problemi di viabilità presenti nella zona. Pertanto prima del rilascio del P.d.C., l'A.C. dovrà avere realizzato le necessarie opere di urbanizzazione per consentire un agevole accesso al lotto e per rendere la viabilità adatta al nuovo flusso di traffico derivante dall'incremento del carico antropico.

AREE RESIDENZIALI LIBERE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA Pc n° 5

Modo di intervento: Pcn esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	3.390
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	3.390
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40)	oltre interrato - seminterrato
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00

riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 8 bis, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il Pc dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;
5. l'edificabilità del lotto è subordinata alla risoluzione da parte dell'Amministrazione Comunale dei problemi di viabilità presenti nella zona. Pertanto prima del rilascio del P.d.C., l'A.C. dovrà avere realizzato le necessarie opere di urbanizzazione per consentire un agevole accesso al lotto e per rendere la viabilità adatta al nuovo flusso di traffico derivante dall'incremento del carico antropico.

AREE RESIDENZIALI LIBERE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA Pc n° 6

Modo di intervento: Pcn esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	763
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	763
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00
		riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 8 bis, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il Pc dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;
6. l'edificabilità del lotto è subordinata alla risoluzione da parte dell'Amministrazione Comunale dei problemi di viabilità presenti nella zona. Pertanto prima del rilascio del P.d.C., l'A.C. dovrà avere realizzato le necessarie opere di urbanizzazione per consentire un agevole accesso al lotto e per rendere la viabilità adatta al nuovo flusso di traffico derivante dall'incremento del carico antropico.

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C2” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 21

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	3.020
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	3.020
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) – oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00
		riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C2” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 22

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	2.750
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	2.750
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40)	oltre interrato - seminterrato
Superficie coperta		30% max dell'area di pertinenza
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00 riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C2” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 23

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	2.671
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	2.958
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00
		riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C2” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 24

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	2.958
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	2.671
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00 riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C2” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 28

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	3.593
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	3.953
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00
		riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C2” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 29

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	2.478
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	2.478
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00
		riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
3. una quota parte di queste aree, fino ad un massimo del 50% della St, potrà essere monetizzata;
4. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C2” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 30

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	5.527
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	5.527
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00
		riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di concorrere, per la quota parte di sua spettanza, alla realizzazione della strada di accesso al lotto;
2. inoltre la convenzione di cui sopra dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di realizzare l'area a parcheggio n. 83 che concorrerà alla formazione della superficie minima da realizzare a servizi pari al 20% della St;
3. la restante parte delle aree a servizi, da realizzare all'interno del PEC, potrà essere monetizzata fino ad un massimo del 50%;
4. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C2” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 31

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	4.145
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	4.145
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00
		riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di acquisire e realizzare le aree a servizi n. 88 e 89 esterne al PEC che concorreranno alla formazione della superficie minima a servizi pari al 20% della St. Tale obbligo permane anche nel caso in cui la superficie di tali aree superi il 20% della St del PEC.
2. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;
3. l'attivazione del PEC è subordinata al completamento delle procedure di dismissione del tratto della S.P. n. 65 antistante al PEC medesimo da parte della Provincia ed all'inserimento fra le strade di competenza comunale;
4. l'attivazione del PEC è inoltre subordinata alla realizzazione da parte dell'A.C. dei servizi di propria competenza localizzati lungo l'asse stradale;

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C2” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 32

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	5.929
Indice di densità territoriale It	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc/mq	5.929
Piani fuori terra	n. 2 (m. 7.40) oltre interrato - seminterrato	
Superficie coperta	30% max dell'area di pertinenza	
Distanze minime dai confini	mt	5.00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00
Parcheggio privato	mq/mc	1/10
Distanze dai cigli stradali per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni	mt	10.00
		riducibili a mt. 6.00 in caso di strade interne a piani convenzionati (art. 27 c. 2 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di acquisire e realizzare le aree a servizi n. 90, 91, e 92 esterne al PEC che concorreranno alla formazione della superficie minima a servizi pari al 20% della St. Tale obbligo permane anche nel caso in cui la superficie di tali aree superi il 20% della St del PEC.
2. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;
3. l'attivazione del PEC è subordinata al completamento delle procedure di dismissione del tratto della S.P. n. 65 antistante al PEC medesimo da parte della Provincia ed all'inserimento fra le strade di competenza comunale;
4. l'attivazione del PEC è inoltre subordinata alla realizzazione da parte dell'A.C. dei servizi di propria competenza localizzati lungo l'asse stradale;

ZONE PRODUTTIVE DI TIPO “D” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 25

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	20.202
Rapporto di copertura fondiario massimo		50 %
Altezza massima di edificazione f.t. (motivatamente superabile per esigenze tecnologico - produttive)	mt	7,00
Distanze minime dai confini del lotto	mt	5,00
Distanze minime dagli assi stradali	mt	15,00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di realizzare le aree a parcheggio indicate nella cartografia del PRG che concorreranno alla formazione della superficie minima a servizi pari al 20% della St. Tale obbligo permane anche nel caso in cui la superficie di tali aree superi il 20% della St del PEC.
2. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

ZONE PRODUTTIVE DI TIPO “D” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 26

Modo di intervento: PEC esteso all'intera area perimetrata

Superficie territoriale St	mq	17.840
Rapporto di copertura fondiario massimo		50 %
Altezza massima di edificazione f.t. (motivatamente superabile per esigenze tecnologico - produttive)	mt	7,00
Distanze minime dai confini del lotto	mt	5,00
Distanze minime dagli assi stradali	mt	15,00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. la convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77, dovrà prevedere l'obbligo da parte del lottizzante di realizzare le aree a parcheggio indicate nella cartografia del PRG che concorreranno alla formazione della superficie minima a servizi pari al 20% della St. Tale obbligo permane anche nel caso in cui la superficie di tali aree superi il 20% della St del PEC.
2. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;

ZONE PRODUTTIVE DI TIPO “D” DI NUOVO IMPIANTO

SCHEDA PEC 27

Superficie territoriale St	mq	8.711
Rapporto di copertura fondiario massimo		50 %
Altezza massima di edificazione f.t. (motivatamente superabile per esigenze tecnologico - produttive)	mt	7,00
Distanze minime dai confini del lotto	mt	5,00
Distanze minime dagli assi stradali	mt	15,00
Distanze fra pareti finestrate	mt	10.00

Riferimenti normativi artt. 7, 8, 11 N.T.A.

Norme particolari:

1. le aree a servizi da realizzare all'interno del lotto sono pari al 20% della St;
2. il PEC dovrà prevedere al suo interno appositi spazi da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le disposizioni della vigente legislazione in materia;