

Le eventuali aree di manovra per l'accesso ai box interrati dovranno essere totalmente coperte da giardino pensile o similare e gli accessi, a quota naturale del terreno, pavimentati con manufatti "erba/cemento" o se di superficie limitata, in porfido.

Art. 70. Recupero a fini abitativi dei sottotetti

Nelle zone urbanistiche residenziali consolidate, è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i.

Art. 71. Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici

L'Amministrazione Comunale di Castello d'Agogna al fine di introdurre diversi criteri di progettazione e realizzazione per le costruzioni dei nuovi edifici residenziali potrà applicare i caratteri propri dell'edilizia sostenibile e di qualità.

L'iniziativa che si intende perseguire vuole rappresentare un primo passo verso l'uso sistematico dei criteri propri dell'architettura sostenibile e vuole essere un concreto sprone per i futuri interventi edilizi che si dovranno realizzare sul territorio comunale.

Le nuove costruzioni saranno realizzate con i criteri propri della bio architettura e con le tecniche eco-compatibili.

In particolare:

- 1 Utilizzo di fonti energetiche alternative ai fini del contenimento dei fattori inquinanti quali: pannelli solari idoneamente dimensionati ad integrazione dell'impianto per la produzione di acqua calda; geotermia e pompe di calore per il riscaldamento domestico. Qualora l'impianto principale utilizzi quale vettore energetico il gas naturale dovrà essere realizzato con utilizzo di caldaia a condensazione. Inoltre dovranno essere installati opportuni sistemi di regolazione della temperatura nei locali (valvole termostatiche, cronotermostati zonali, ecc.).
- 2 Garantire un basso consumo energetico degli edifici.
- 3 Utilizzo di tecniche e materiali idonei a garantire l'isolamento acustico degli edifici da fonti esterne, al fine di contenere il livello sonoro all'interno dell'edificio stesso entro i limiti di legge anche nell'eventualità in cui i livelli di rumorosità dell'area esterna circostante l'edificio superino i limiti indicati nel Piano di zonizzazione acustica (Legge 447/95- L.R. 13/2001- D.M. 5 dicembre 1977).
- 4 Contenimento dei consumi idrici, ottenuto attraverso il recupero delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini, con realizzazione di vasca di accumulo, nonché la possibile adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc con le stesse acque. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio chiuse e/o opportunamente schermate atte ad essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (art.4 comma 4 LR 39/2004- Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti.) .

Art. 72. Ambiti residenziali di antica formazione

Il Piano delle Regole, fissa i perimetri degli ambiti residenziali di antica formazione di Castello d'Agogna.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione alle categorie d'intervento, determinate in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le categorie d'intervento stabilite.

L'esistente tessuto urbanistico - edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sopracitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici rilevanti.

Con l'adozione del PGT, i perimetri degli ambiti residenziali di antica formazione, costituiscono individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.n. 457/78.

Entro tali perimetri, il Piano delle Regole individua e definisce:

- a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente.

Entro i perimetri degli ambiti residenziali di antica formazione, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, le categorie d'intervento e le norme sulle facciate.

L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno degli ambiti residenziali di antica formazione, nuovi comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dall'art. 27 della legge n.457/78.

Gli edifici assoggettati a Piano di recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all' art. 31 lettere a) e b) della Legge 457/78.

Il PGT conferma inoltre i Piani di Recupero adottati o approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT; per essi valgono le destinazioni e gli interventi previsti dalla Convenzione vigente.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno degli ambiti di interesse urbano, è consentito l'ampliamento una tantum nelle misure sotto indicate:

negli interventi di ristrutturazione è ammesso un incremento una tantum di 25 mq. della S_{lp} residenziale esistente per ogni singola unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente P.G.T. e per gli edifici fino a 4 unità immobiliari, al fine di consentire e di agevolare una più razionale distribuzione ed un normale adeguamento igienico dell'edificio.

Autorimesse e accessori

E' consentita la realizzazione di porticati o fabbricati ad uso autorimessa a servizio delle costruzioni che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del PGT, nella misura massima di mq. ~~18,00~~ ~~25,00~~ per ogni alloggio presente nella proprietà e con altezza massima di m. 3,00 al colmo di copertura.

Per detti porticati e autorimesse è consentita la costruzione anche a confine.

Detti porticati e autorimesse non potranno essere cedute separatamente dall'immobile al quale dovranno essere legate da vincolo pertinenziale debitamente registrato e trascritto nei registri immobiliari.

Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal Piano delle Regole.

Strumenti per l'attuazione

L'attuazione degli interventi negli ambiti residenziali di antica formazione, avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle categorie d'intervento, previste per gli edifici e per le facciate.

Tipi di intervento edilizio sugli edifici – categorie d'intervento:

- a) restauro e risanamento conservativo – RS - RC
- b) ristrutturazione edilizia – RE
- d) demolizione con o senza ricostruzione – D - DR

Tipi di intervento edilizio sulle facciate:

Prescrizioni generali d'intervento - Tipi architettonici

- a) facciate
- b) aperture in facciata
- c) serramenti esterni
- d) balconi e ballatoi
- e) scale esterne
- f) tetti e aperture nei tetti
- g) spazi scoperti
- h) recinzioni
- i) autorimesse
- l) spazi pubblici scoperti
- m) arredo urbano

PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO – TIPI ARCHITETTONICI

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal Regolamento Edilizio.

Facciate

Negli interventi conservativi (RS; RC) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali; pertanto non è consentito l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo o similari.

Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acrilsilossaniche o loro derivati.

Le tinte (colori delle terre) dovranno essere preventivamente verificate dall'Ufficio Tecnico comunale.

Tali tecniche, andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, l'Amministrazione potrà imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario potrà avvenire a cura dell'Amministrazione e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto.

Tale progetto unitario è approvato dall'Amministrazione, attraverso l'esame delle competenti commissioni.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;
- invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere eliminati;
- interventi stravolgenti facciate attualmente ormai in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio, non sono ammessi;
- per le facciate, balconi e sottogronda è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il

calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.

Le tubature collocate in facciata dovranno essere in rame o in materiali con lo stesso colore delle facciate.

Qualora nel corso dei lavori debbano emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare dell'atto autorizzativo, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque n'è venuto a conoscenza, deve darne immediato avviso all'Amministrazione tramite i competenti Uffici.

All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

Aperture in facciata

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.).

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è previsto, i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

Serramenti esterni

I serramenti esterni (infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso), dovranno essere realizzati:

- in legno;
- in alluminio o pvc con finitura che riproduca il legno;
- ferro con verniciatura coprente, preventivamente verificata dall'Ufficio Tecnico comunale.

I serramenti delle vetrine potranno essere realizzati in metallo, ferro e alluminio con verniciatura coprente, preventivamente verificata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Balconi e ballatoi

Di norma non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada solamente nel caso di edifici posti sul confine verso spazi pubblici; è ammessa la costruzione di ballatoi nelle corti interne sui fronti pubblici, previa valutazione estetica da parte dell'Amministrazione comunale (RE; DR).

Scale esterne

Di norma non sono ammesse nuove scale esterne. Nel caso di rifacimento, le scale esterne esistenti (RE; DR), dovranno essere accorpate all'edificio e collocate in posizione adeguata, previa valutazione di inserimento ambientale e architettonico; i materiali di costruzione dovranno essere quelli originari o tipici dell'architettura locale.

Tetti e aperture nei tetti

L'orditura dei tetti dovrà essere eseguita preferibilmente in legno in legno, compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate, con pendenza massima comunque del 40%, salvo quelle maggiori eventualmente esistenti, con manto in coppi di laterizio o similari.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.

Negli edifici privi di vincolo, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda.

Per quanto riguarda i comignoli ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

Spazi scoperti

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, autobloccanti in cemento colorato, erbablok, mattoncini in cemento colorato, ecc.).

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Recinzioni

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti i centri e nuclei storici.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

Autorimesse

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Arredo urbano

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio.

In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata o sulle facciate degli edifici ed essere illuminati con faretti o lampade riflettenti la luce verso il basso.

Le bacheche e le edicole, devono essere costruite in ferro o legno verniciati o in materiali idoneamente armonizzati con il contesto urbano, altrettanto dicasi per le edicole.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro vanno mimetizzati uniformandoli al contesto su cui sono inseriti.

Insegne e targhe

Negli edifici ad uso non residenziali situati all'interno degli insediamenti di pregio monumentale, è vietata la presenza di qualsiasi tipo di targa o insegna luminosa che utilizzi, per la sua realizzazione, materiali plastici, nonché di foggia che non si richiami all'ambiente storico monumentale.

DESTINAZIONI D'USO

La generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione.

In essi sono consentite anche le seguenti destinazioni, nel rispetto delle quantità previste dalle norme generali :

- a) uffici e attività terziarie
- b) servizi sociali
- c) esercizi commerciali di vicinato
- d) artigianato di servizio se ed in quanto non molesto nè nocivo.

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

La destinazione d'uso degli edifici, nonchè di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto.

Per quanto concerne la richiesta di permesso di costruire o D.I.A. relativa all'insediamento di attività commerciali e/o terziarie dovranno essere previsti parcheggi ad uso pubblico nella misura del 50% della superficie commerciale.

DOCUMENTAZIONE

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotati;
- c) calcolo analitico della superficie coperta e dei volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:200;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f) progetto esecutivo in scala 1:50/100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;
- g) descrizione delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- h) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
- i) ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

Per gli edifici soggetti a Piano di Recupero la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) Estratti di PGT – estratto fotogrammetrico – estratto catastale con elenco delle proprietà interessate dal Piano di Recupero.
- b) Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto.
- a) Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1/200)
- b) Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1/200)
- c) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi reali dello stato attuale
- d) Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa
- e) Analisi della struttura attuale con specifica degli elementi architettonici costruttivi (scala 1/200)
- f) Particolari ed elementi costruttivi (scala 1/20)
- g) Particolari di pregio storico, architettonico, artistico ambientale e paesistico, esterni ed interni interessati al comparto (scala 1/50 e 1/20)
- h) Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1/200);
- i) Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standards;
- j) Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante e coperture) e destinazioni proposte;

PIANO DELLE REGOLE

- k) Schema di progetto del recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza;
- l) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi, soprattutto nel caso di modificazioni planivolumetriche all'interno del comparto;
- m) Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di demolizione, di costruzione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal piano.
- n) Descrizione analitica e previsione di spesa delle opere di urbanizzazione;
- o) Norme particolari esecutive del comparto
- p) Schema di convenzione
- q) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione

Art. 73. Ambiti residenziali

Il Piano delle Regole classifica e contraddistingue con apposito segno grafico gli ambiti residenziali consolidati e prevede per esse una specifica normativa di riferimento individuando indici e modalità di intervento, salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione relativa agli Ambiti di Trasformazione.

In tali zone e' consentita l'edificazione dei lotti liberi, la ristrutturazione e modificazione degli edifici esistenti o la loro costruzione, previa demolizione totale o parziale.

Le destinazioni consentite sono quelle specificate nel precedente articolo delle presenti norme e per esse valgono le norme generali contenute nello stesso .

Per gli ambiti residenziali consolidati contraddistinti da apposito segno grafico nel Piano delle Regole, valgono i seguenti parametri urbanistici:

A) AREE GIA' EDIFICATE

Sono le aree già edificate e consolidate ad uso prevalentemente residenziale che non presentano valori storici, architettonici e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica **o ad uso pubblico** e uffici pubblici
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e ricreative
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento
- e) commercio al dettaglio

In queste aree il piano si attua di norma per intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti in queste aree si articolano come di seguito specificato:

- E' consentita la nuova edificazione, anche in ampliamento degli edifici esistenti, con l'applicazione delle norme e degli indici di cui al successivo punto B;
- E' consentito per gli immobili esistenti, purchè si riscontrino le condizioni di seguito prescritte, l'ampliamento di ciascuna unità immobiliare residenziale per una superficie utile massima pari a 25 mq, sono esclusi dall'una tantum gli edifici con tipologia pluriappartamento (condominio) e comunque con più di n. 2 unità immobiliari;
- ~~E' ammesso inoltre realizzare locali accessori e per il ricovero di autovetture nelle aree di pertinenza dell'edificio, in misura di ulteriori 18 mq di SIp per ogni unità immobiliare residenziale, purchè non venga superato un rapporto di copertura a pari a 2/3 della Sf;~~
- E' ammesso realizzare porticati ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dai confini di proprietà.

B) AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO

Sono aree assegnate agli usi prevalentemente residenziali, costituite da aree pressochè inedificate, all'interno o in adiacenza al tessuto urbano esistente, già dotate in tutto o in parte di urbanizzazioni.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e uffici pubblici
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e ricreative
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento
- e) commercio al dettaglio

Gli interventi si attuano con titolo autorizzativo diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50$ mq./mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,50$ mc./mq.
- altezza massima $H = 8,50$ ml.
- parcheggi e autorimesse = 1 mq./ 3 mq. di SIp di cui, per i lotti di superficie fondiaria pari o superiore a 2.500 mq., il 30% dovrà essere di uso pubblico e ubicato ai margini del lotto
- superficie coperta $S_c = 1/2$ della superficie fondiaria.

In queste aree non sono consentite le seguenti destinazioni:

- stazioni di servizio per autoveicoli;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di riparazione per autoveicoli o macchine utensili;
- macelli;

C) AMBITI DELLE VILLE CON GIARDINO

Sono le aree già edificate e consolidate ad uso prevalentemente residenziale caratterizzate dalla presenza di edifici isolati inseriti all'interno di estese aree di verde privato. Non presentano valori storici, architettonici e ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- f) residenza
- g) servizi sociali di proprietà pubblica e uffici pubblici
- h) associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive e ricreative
- i) ristoranti, bar, locali di divertimento
- j) commercio al dettaglio

In queste aree non sono consentite le seguenti destinazioni:

- stazioni di servizio per autoveicoli;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- laboratori per l'artigianato produttivo o di riparazione per autoveicoli o macchine utensili;
- macelli;

In queste aree il piano si attua di norma per intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti in queste aree si articolano come di seguito specificato:

- E' consentito per gli immobili esistenti, purchè si riscontrino le condizioni di seguito prescritte, l'ampliamento di ciascuna unità immobiliare residenziale per una superficie utile massima pari a 25 mq., purchè gli ampliamenti vengano realizzati in accorpamento e in aderenza al fabbricato principale esistente; sono esclusi dall'una tantum gli edifici con tipologia pluriappartamento (condominio) e comunque con più di n. 2 unità immobiliari;
- E' ammesso inoltre realizzare locali accessori e per il ricovero di autovetture nelle aree di pertinenza dell'edificio, in misura di ulteriori 18 mq di SIp per ogni unità immobiliare residenziale, purchè non venga superato un rapporto di copertura a pari a $2/3$ della Sf., purchè detti locali vengano realizzati in accorpamento e in aderenza al fabbricato principale esistente;
- E' ammesso realizzare porticati ad una distanza non inferiore a mt. $3,00$ dai confini di proprietà, purchè vengano posti in accorpamento e in aderenza al fabbricato principale esistente.

D) AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Gli ambiti di completamento individuati nel P.D.R. con apposito perimetro e sigla AC_R1 e AC_R2, **AC_R4** sono soggetti a permesso di costruire convenzionato per la definizione del sistema viario di accesso.

Gli indici ed i parametri d'attuazione degli interventi, sono quelli di cui al punto B) del presente articolo.

E) AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA (*R).

Gli interventi ammessi negli ambiti individuati nel P.D.R. con sigla *R, sono soggetti alle prescrizioni di cui alle norme tecniche idrogeologiche.

Art. 74. Ambiti di trasformazione residenziale di espansione

Il Documento di Piano, in coerenza con quanto disposto dalla LR 12/2005 art. 8 comma 2 lettera e), individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Pertanto il PGT riporta tali ambiti di trasformazione contraddistinti da apposito perimetro e sigla (ATR1; ATR2; ATR3), le cui previsioni si attuano secondo modalità di programmazione negoziata, e relativo Atto Convenzionale, come definito ai precedenti articoli delle presenti norme, sulla base dei criteri attuativi specificati nelle schede allegate alla "Relazione del Quadro Strategico".

CAPITOLO IV - DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO E ARTIGIANALE

Art. 75. Destinazioni d'uso e norme generali

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi in genere di tipo industriale, artigianale, di servizio reso a terzi.

In tali zone possono essere insediati:

- a) servizi e attrezzature per gli addetti;
- b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie che, ancorchè autonome rispetto ai singoli insediamenti produttivi, si pongano ad integrazione dell'ambito urbano connotato dalla funzione produttiva.
- c) attività commerciali, punti vendita al dettaglio afferenti le attività produttive insediate, studi professionali e servizi terziari vari, con reperimento obbligatorio delle aree da adibirsi ad uso pubblico, oltre ai parcheggi privati previsti dalla legislazione;
- d) attività commerciali di vicinato, come previsto dall'art.7 e nelle superfici di cui all'art. 6 del Regolamento regionale 21.07.2000 n.3 (Regolamento di attuazione della legge regionale 23.07.1999, n.14 per il settore del commercio).

E' altresì ammessa, nei limiti della capacità edificatoria del lotto, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della SIp fino a un massimo di 200 mq.

La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

Nelle zone produttive la quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi non dovrà comunque risultare inferiore al 20% dell'area d'intervento. Si dovrà in ogni caso evitare che lo spazio pubblico stradale sia interessato dalla sosta degli autoveicoli.

Le ditte insediate in zone produttive, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della SIp totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, afferenti all'attività principale.