

COMUNE DI NOLE
PROVINCIA DI TORINO



PEC IN AREA DI RIORDINO URBANISTICO Au4

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

TAV . 8

Proponenti :

BERTINO Enrico

BERTINO Lorenzo

BERTINO Luca Francesco

MASSERELLI Chiara

Progettista :

Arch. SPADA Serena

Data: GIUGNO 2020

Parametri urbanistici dell'area oggetto di PECL I :

- Area An8 (art. 29 delle NTA)
- Interventi ammessi per i fabbricati esistenti (art 7 delle NTA) = A – B – C – D1 – E3
(interventi di completamento dell'edificazione esistente)
- Destinazioni d'uso (art. 8 delle NTA) = Residenziale R2, Commerciale C1 – C4, Artigianale P2
- Le aree di nuovo impianto sono assoggettate a PEC ai sensi art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. esteso a tutta l'area delimitata (Art. 26 della NTA)
- Superficie territoriale = mq. 4.340 – mq. 132 (già viabilità) = mq. 4.208
- Indice di densità territoriale $I_t = mc/mq$ 1,20
- Indice di densità fondiario $I_f = mc/mq$ 1,50
- mc 182/ab
- Numero piani = 3
- H fabbricati = mt 10,50
- Rapporto di copertura $R_c = 1/3$ mq/mq

Art.7 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici

Gli interventi ammessi all'interno delle aree di PRGC sono individuati dal comma 2^a dell'art.13 L.R. 56/77, e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27/4/84 e del T.U Edilizia, che qui si intendono comunque integralmente riportate, fatte salve le disposizioni le competenze previste dal titolo I° del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e risultano così definiti:

7.1 - INTERVENTI CONSERVATIVI

A) - MANUTENZIONE ORDINARIA

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio ed avvengono nel rispetto dei suoi caratteri originari.

I caratteri originari sono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere subordinato al ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

In particolare sono da intendersi quali opere di manutenzione ordinaria:

a- per quanto concerne le finiture esterne:

la pulitura e/o la tinteggiatura delle facciate e degli infissi, limitata alla sola pulitura per il centro storico e nuclei antichi; il ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti nonché della tinteggiatura, la riparazione e/o sostituzione parziale degli infissi, delle ringhiere, dei davanzali; la riparazione e/o sostituzione dei comignoli, delle grondaie e dei pluviali; la parziale sostituzione e/o riparazione dei manti di copertura ed eventualmente dell'orditura secondaria del tetto nonché delle coibentazioni; la riparazione della pavimentazione di terrazzi e balconi nonché dei relativi cordoli; il ripristino della pitturazione delle cancellate e ringhiere.

b- per quanto concerne le finiture interne:

la riparazione e/o sostituzione degli intonaci, dei rivestimenti e dei controsoffitti, la riparazione e sostituzione degli infissi e dei pavimenti; la ritinteggiatura; la riparazione di elementi architettonici e decorativi purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari.

c- per quanto concerne gli impianti tecnologici:

l'integrazione e/o sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari, degli impianti elettrici, idrici, di scarico, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, del gas; nonché la riparazione, il rinnovo e l'installazione di sistemi telefonici, audio-televisivi, l'allacciamento agli impianti pubblici; purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

d- per quanto concerne le pertinenze degli edifici:

il rifacimento del manto di pavimentazione dei cortili; la riparazione ed il parziale rifacimento delle verande, delle autorimesse; l'impermeabilizzazione di bassi fabbricati isolati, quali rimesse singole e/o depositi; la modificazione ed il rinnovo degli arbusti delle colture erbacee nonché della piantumazione.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le riparazioni e sostituzioni parziali di impianti tecnologici, con le relative opere edilizie, sempreché non comportino modifiche nei locali, né aumento delle superfici utili. Gli impianti strettamente connessi al processo produttivo non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio mentre la realizzazione di manufatti e/o opere edilizie, ad essi connessi, sono subordinati ai provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono il rilascio di titolo abilitativo fatti salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del titolo I° del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.

Per i fini della tutela ambientale ed architettonica in tutto il centro storico, nei nuclei antichi ed ove espressamente indicato dalla cartografia di PRGC con appositi asterischi, prima degli interventi di manutenzione ordinaria, è richiesta una documentazione fotografica dell'edificio e delle parti oggetto di intervento con l'indicazione dei lavori che si intendono effettuare unitamente ad una dichiarazione che i lavori da eseguirsi non si configurano, nel loro assommarsi, quale manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia. Il deposito di tale documentazione permette l'effettuazione dei lavori, salvo comunicazione all'Ufficio Tecnico a lavori ultimati per la visita obbligatoria per verificare la corrispondenza dei lavori alla documentazione.

B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

~~Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando degli interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso e dei caratteri originari, come definiti al precedente punto.

Si intendono opere di manutenzione straordinaria specificatamente:

a- per quanto concerne l'esterno:

il rifacimento o nuova formazione globale di intonaci e rivestimenti; la tinteggiatura totale delle facciate ed anche la ritinteggiatura parziale con cambio dei colori e/o del tipo in atto, limitatamente alle aree del centro storico, dei nuclei antichi e degli edifici espressamente individuati cartograficamente; la totale sostituzione degli infissi, ringhiere, davanzali ed altri elementi costruttivi architettonici accessori; il rifacimento totale del manto di copertura o dell'orditura secondaria del tetto; il rifacimento di parti limitate anche di muri perimetrali portanti, qualora degradanti, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;

b- per quanto concerne l'interno:

il consolidamento, il risanamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali orizzontali degradati (architravi, solai) senza che siano variate le quote originarie; il consolidamento, ed il risanamento delle strutture verticali interne con eventual apertura o chiusura di vani di porte solo interne, nonché il rifacimento di parti limitate di muri portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari; consolidamento di parti limitate delle fondazioni, il consolidamento, anche con nuovi elementi di sostegno di singole parti strutturali; demolizione e sostituzione di tramezzature interne non portanti; realizzazione od integrazione di servizi igienico-sanitari tecnologici, con eventuali spostamenti limitati di tramezzature interne senza alterare però l'impianto distributivo oltre che strutturale e senza cambiamenti di destinazione d'uso della superficie utilizzata. Tali interventi dovranno riguardare non più di una unità abitativa all'interno del singolo edificio, senza che avvenga frazionamento o riaggregazione ad altre unità immobiliari.

Nel centro storico, nei nuclei antichi e per gli edifici espressamente individuati cartograficamente, non è da considerarsi manutenzione straordinaria tutto quanto comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e/o dimensione delle scale e delle rampe, del tipo e pendenza delle coperture, mentre può essere considerato tale se attuato al di fuori di dette aree.

Per i fabbricati produttivi (artigianali, industriali ed agricoli) nonché per i fabbricati a uso commerciale la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione di impianti necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati se necessario, all'esterno degli edifici, purché non determinino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

C) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e valorizzazione degli edifici di cui si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero ad un adeguamento funzionale compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono i seguenti due tipi di intervento:

a - RISANAMENTO CONSERVATIVO

finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessarie opere di consolidamento ed integrazione degli elementi strutturali nonché la modificazione dell'assetto distributivo; e ciò anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici oggetto di intervento.

Per le zone Cs ed Na sono definite ulteriori specificazioni di intervento al successivo articolo 20.8

b - RESTAURO CONSERVATIVO

finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico od ambientale.

Il restauro conservativo è quindi rivolto alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera ed alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato e/o di testimonianza storica.

Tali interventi dovranno essere eseguiti, di norma, con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e/o di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Per la categoria del restauro e risanamento conservativo, qualora si prevedano modificazioni delle destinazioni d'uso, compatibili con i caratteri della preesistenza, esse non potranno comportare alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma.

L'applicazione della categoria del risanamento conservativo finalizzato al recupero dei sottotetti in aree Cs ed Na, con le modalità indicate al successivo art 20.8, non è da intendere modificativa dei volumi, delle piante e delle sagome se l'involucro complessivo rimane inalterato nelle sue forme generali.

Sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli elementi strutturali, limitatamente alle parti degradate e/o crollate, in luogo del restauro e/o ripristino e/o consolidamento degli stessi, qualora ciò non sia possibile a causa dell'eccessivo degrado; tali interventi saranno ammessi, con PdC o DIA, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

D1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A-

Si riferisce agli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e/o sostituzioni di elementi anche strutturali, non comportano aumenti di superfici e/o di volumi, attraverso il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed escludendo trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A includono quindi ai fini di risanamento igienico-funzionale delle unità immobiliari a destinazione residenziale e terziaria esistenti, la realizzazione di modesti ampliamenti delle stesse nell'ambito di volumi esistenti ex-rurali o comunque a destinazione diversa, purché:

- non si realizzino volumi aggiuntivi;

- ~~non si realizzino nuove unità immobiliari, ma si operi unicamente il risanamento di quelle esistenti.~~

In particolare rientrano in questa categoria le opere seguenti:

- a) il rifacimento degli orizzontamenti interni (volte, coperture e solai), con possibilità di variazioni tipologiche soltanto qualora non presentino valore documentario (volte in laterizio a botte o crociera, volte in legno a cassettoni, ecc..), con mantenimento delle quote interne preesistenti fatta salva la possibilità di operare adeguamenti delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge;
- b) mantenimento della quota e dimensioni delle aperture esterne verso gli spazi pubblici, fatte salve le modifiche necessarie per operare gli adeguamenti di cui al precedente punto a) nonché per ripristinare i caratteri originari eventualmente alterati;

E3) - ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI

Adeguamenti igienico-funzionali attuati una-tantum attraverso modesti ampliamenti delle unità immobiliari, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con le seguenti specificazioni:

1. per gli edifici con destinazione residenziale:

Sono consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile, che potranno essere di 40 mq. per gli edifici unifamiliari, anche se eccedono la percentuale di cui al comma precedente, a condizione che l'unità immobiliare, a seguito dell'ampliamento, non ecceda la superficie utile di mq 200.

Per gli edifici con tipologia condominiale superiore alle 4 unità immobiliari l'ampliamento non potrà comportare incrementi alla superficie utile delle singole unità immobiliari ma soltanto essere utilizzato per:

- la formazione di verande di cui al successivo art.15;
- la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche o di adeguamento alle norme di sicurezza;
- il recupero a scopo residenziale del piano sottotetto per l'ampliamento delle unità immobiliari sottostanti senza alcuna modificazione della sagoma del tetto né la formazione di abbaini;

2. per le unità immobiliari con destinazione commerciale e turistico-ricettiva:

L'intervento di ampliamento non potrà superare i 40 mq. e non dovrà in alcun modo comportare ampliamento della superficie di vendita o della capacità ricettiva della struttura.

3. per gli edifici con destinazione produttiva:

L'intervento è ammesso soltanto per gli edifici in aree di PRGC a destinazione produttiva (agricola, artigianale, industriale) nonché per gli edifici nei quali è insediata una attività produttiva compatibile con le destinazioni d'uso ammesse dal PRGC;

L'ampliamento potrà interessare anche le residenze al servizio delle attività esistenti (abitazione del proprietario o del custode) nei limiti dimensionali fissati per la destinazione residenziale;

Fatta salva la limitazione di cui al precedente comma, la superficie in ampliamento non potrà complessivamente superare il 100% della Slp in atto con un massimo di mq.200;

Tutti gli ampliamenti di cui alla presente categoria:

- possono essere realizzati in deroga agli indici di edificabilità (densità territoriale e fondiaria, rapporto di copertura) e ai parametri di altezza e n. di piani prescritto nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative dettate dal PRGC.
- limitatamente alle residenze, sono consentiti una sola volta per le unità immobiliari di cui sia dimostrata la preesistenza da almeno 10 anni.
- debbono rigorosamente rispettare le caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto di intervento e, laddove alterate, prevedere una riqualificazione mediante la eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incoerenti, la cui volumetria potrà essere recuperata.

E4) - DEMOLIZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono gli interventi che contemplano la demolizione senza ricostruzione o con la ricostruzione dell'edificio anche in altra posizione e con diverse geometria, nel rispetto della Sul e del volume esistente.
2. Nell'ambito della sostituzione edilizia è consentito l'aumento della superficie utile nel rispetto del volume lordo esistente, con gli stessi criteri definiti per la ristrutturazione edilizia di tipo "B".
3. E' inoltre ammessa la modificazione della destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con quelle prescritte per la zona.
4. Le normative di zona possono fissare limiti di densità edilizia a cui l'intervento deve attenersi.
5. Sono fatte salve: il rispetto delle distanze fra fabbricati e dai confini, le norme igienico-sanitarie vigenti e le quantità minime di parcheggi privati di Legge.

Art.8 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli edifici la cui ammissibilità od il cui diniego sono disciplinati dalle presenti norme, sono così classificate:

a. - destinazioni residenziali (R):

R1) residenza.

R2) residenza ed attività compatibili con la residenza quali:

- attività terziarie di cui al successivo punto C7;
- attività artigianali di servizio alla residenza di cui al successivo punto P2;
- pubblici esercizi ed attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T1;

nel limite di mq.400 di s.l.p. per ogni attività insediata.

b. - destinazioni produttive, industriali o artigianali (P):

P1) attività produttive artigianali ed industriali.

P2) attività artigianali di servizio non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza e con le tipologie edilizie in atto (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzeri, calzolai, panettieri, riparazione auto, ed altre attività similari) aventi superficie lorda di pavimento non superiore a mq.300.

P3) attività artigianali di produzione che svolgano anche un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale, che siano svolte da imprese con non più di 10 addetti e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

Per tutte le attività produttive sono ammesse le attività di ricerca e direzionali di supporto alla produzione di beni nonché la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode, quest'ultima deve essere integrata al volume produttivo ed essere compresa nel limite del 30% della Sul con un massimo di mq. 150 per ogni unità produttiva. Complessivamente la superficie delle suddette destinazioni complementari non potrà superare il 50% della Sul dell'insediamento produttivo.

c. - destinazioni commerciali, terziarie e direzionali (C);

- C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;
- C2) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;
- C3) attività commerciali connesse ad attività produttive per la vendita al dettaglio dei soli prodotti dell'azienda;
- C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari con esclusione:
 - dei prodotti di cui ai successivi punti C5 e C6;
 - di combustibili e prodotti chimici;
- C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti quali mobilifici, concessionarie auto, macchine e attrezzi per l'industria e l'artigianato, legnami, materiali per l'edilizia, e simili;
- C6) commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli, quali: macchine e attrezzi per l'agricoltura, concimi e sementi, legname, bestiame vivo.
- C7) attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; rimesse per auto e caravan, pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto).
- C8) sedi direzionali.

Per tutte le attività succitate è ammessa la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode che deve essere integrata al volume produttivo ed essere compresa nel limite del 40% della Sul con un massimo di mq.150 per ogni unità.

1. In conformità agli artt.5, 7 e 8 D.C.R. n.653/13414 gli esercizi commerciali si articolano inoltre nelle seguenti tipologie distributive:

ESERCIZI DI VICINATO: superficie di vendita fino a mq. 150;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: da mq.151 a mq. 1500;

2. Non è previsto l'insediamento sul territorio comunale di grandi strutture di vendita.
3. L'insediamento delle medie strutture di vendita è esclusivamente ammesso negli addensamenti commerciali individuati sulla tav.7 ed è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo di cui ai criteri commerciali approvati dal Consiglio Comunale.
4. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione delle superficie di cui ai criteri commerciali approvati.

d. - destinazioni turistico- ricettive (T);

T1) oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar e circoli privati;

T2) campeggi;

Sono comprese le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale (residenza del custode e/o del titolare, uffici, autorimesse) che devono essere integrate all'edificio in cui si svolge l'attività ricettiva stessa;

e. destinazioni agricole (E).

Contempla le attività produttive svolte dalle aziende agricole, riguardanti:

- la coltivazione e l'allevamento;
- lo stoccaggio, la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli sempreché tali attività non risultino nocive o moleste;
- la commercializzazione dei prodotti dell'azienda di cui all'art.4 del D.Lgvo 18 maggio 2001, n.228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57" e di prodotti connessi alla agricoltura di cui al precedente art.8 punti C.3 e C.6;
- le eventuali attività agrituristiche connesse, disciplinate dalla Legge n.96 del 20 febbraio 2006 e dalla Legge regionale n. 38 del 23 marzo 1995.

f. Servizi di interesse pubblico, compresi impianti tecnologici (S).

Comprende le opere e le attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico sia a livello comunale (art.21 della L.R. 56/77) che sovracomunale, realizzate o da realizzare a cura di soggetti pubblici istituzionalmente competenti su aree espressamente vincolate dal PRGC, o previste all'interno di SUE.

E' ammessa anche la realizzazione su aree private assoggettate all'uso pubblico, nei limiti fissati dal PRGC, purché l'uso pubblico sia regolato da apposita convenzione.

Si richiamano le disposizioni dettate dai successivi artt. 37 e 38.

Art.29 - Aree di nuovo impianto a P.E.C. (An2...19)

1.descrizione	Sono costituite da parti del territorio a destinazione residenziale attualmente libere nelle quali un residuo uso agricolo appare largamente compromesso da un'urbanizzazione a corona, intensa ancorché disorganica. In esse gli interventi previsti dal PRGC sono finalizzati alla ricomposizione dei tessuti sfrangiati, adeguando e dando continuità ed organicità alla relativa urbanizzazione.
2.interventi ammessi (art.7)	Le aree di nuovo impianto sono assoggettate a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C) di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i. esteso a tutta l'area delimitata. In conseguenza alla necessità di procedere all'attuazione delle previsioni del PRG, anche in presenza di difficoltà attuative degli strumenti urbanistici esecutivi previsti, è facoltà della Civica Amministrazione procedere alla formazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.), con le modalità e finalità di cui al precedente art. 5.3., in particolare per la definizione delle tipologie edilizie, della viabilità veicolare e pedonale nonché delle aree a servizio pubblico. Ad avvenuta approvazione del PPE sopraccitato, l'edificazione in dette aree potrà essere autorizzata a permesso di costruire singolo. Per i fabbricati esistenti sulle aree residenziali An, nelle more di formazione dei SUE, sono ammessi unicamente interventi di categoria A – B – C – D1 – E3.
3.destinazioni d'uso (art.8)	Residenziale R2 Artigianale P2 Commerciale C1 – C4
4.parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<ul style="list-style-type: none">➤ altezza della costruzione (H): mt. 10,50 per An2...12; mt. 7,50 per le An13,15, 16, 17, 18, 19;➤ numero piani (Np): n. 3 per An2...12; n. 2 per le An13,15, 16, 17, 18, 19;➤ rapporto di copertura (Rc): mq/mq 1/3;➤ indice di densità territoriale (It): mc/mq 1,20 per le zone An2...12; mc/mq 0,70 per le zone An 13 e 15 mc/mq 0,75 per le zone An 16...19;➤ indice di densità fondiaria (If): mc/mq 1,50 per le zone An2 -12; mc/mq 1,20 per le zone An 13...19; <p>E' fatta salva l'applicazione delle norme transitorie di cui all'art.41 delle presenti NTA</p>

5.prescrizioni particolari

1. I P.E.C. debbono garantire l'inserimento organico della nuova edificazione nel tessuto urbanistico circostante, ove però le preesistenze non presentano caratteri significativi o riconoscibili sarà esplicito compito del/gli interventi di P.E.C. determinare un'omogeneità architettonico-urbanistica al proprio interno. Ai fini della loro approvazione devono pertanto proporre tutti gli elaborati urbanistico-edilizi che permettano di individuare chiaramente le soluzioni architettoniche da realizzare, i materiali da impiegarsi e tutto quanto risulti utile a definire unitariamente la tipologia e l'impatto architettonico con l'ambiente; sarà inoltre obbligatoria, per quanto risulti in rapporto con vie e spazi pubblici, la definizione dei caratteri di arredo urbano nonché delle essenze arboree da impiegare, che dovranno comunque essere autoctone.
2. I P.E.C. sulle aree An 4-5- dovranno prevedere aree verde e servizi atte a realizzare opportuni filtri nei confronti dell'area produttiva Pc7.
3. Gli stessi S.U.E. devono garantire il reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con le procedure di cui al successivo art.31 e fatto salvo quanto disposto al precedente art.5 punto 5.2..
4. Nelle aree di nuovo impianto, ad eccezione delle An13-14 -15, una quota non inferiore al 20% della superficie utile lorda complessiva realizzabile potrà essere, a discrezione della Amministrazione Comunale, assoggettata a convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
5. La convenzione di cui al precedente comma dovrà prevedere:
 - la possibilità per la Pubblica Amministrazione di indicare i soggetti aventi diritto all'acquisto delle unità immobiliari convenzionate e di annullare gli effetti del convenzionamento per quelle unità immobiliari che non venissero assegnate;
 - i costi di cessione anche degli spazi accessori (cantine, garage, posto auto, terrazzi, giardini, sottotetti, ecc...).
 - la individuazione di due posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare convenzionata;
 - la indicazione puntuale delle modalità e dei tempi per la sottoscrizione del preliminare di compravendita e del successivo contratto di acquisto.
6. Le aree An13 e An15, da realizzarsi su aree attualmente demaniali, saranno assoggettate a PEC.
7. Per le An in fregio alle provinciali (SP2 e SP23) si applicano i disposti del precedente art. 13.
8. In allegato al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato occorre presentare uno studio paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (rendering, foto simulazioni, ecc...) finalizzati a garantire la compatibilità delle proposte progettuali rispetto ai caratteri ambientali e paesaggistici locali con particolare riferimento all'impianto urbanistico, ai caratteri tipologico-compositivi degli edifici, al disegno del verde, alla salvaguardia delle visuali di particolare interesse paesaggistico.