

COMUNE DI CALAMANDRANA
Provincia di Asti

**Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa
(PECLI) in area DC3 di PRG
Aggiornamento**

Proponenti:

BELLORA S.A.S. di Bellora Franco, Adelio, Fabrizio & C - Corso IV Novembre 41 Santo Stefano Belbo (CN)
OLAMEF S.R.L. Reg. San Vito 86 - Calamandrana (AT)

All. 1

oggetto:

**Relazione illustrativa comprensiva di verifica di compatibilità paesaggistica
(PPR, UNESCO), Norme Tecniche di Attuazione**

Novembre 2025

Progetto:

Arch. Ezio Bardini
Studio Bardini Associati
Via Brofferio 100 - Asti (14100)

Sommario

1. Premessa e inquadramento generale	2
2. Inquadramento urbanistico e aggiornamento del PECLI	4
3. Pianificazione sovraordinata	7
4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PECLI	9

1. Premessa e inquadramento generale

L'area di intervento è localizzata nel Comune di Calamandrana in Frazione San vito, nell'area industriale di Calamandrana. L'intervento prevede sostanzialmente l'**aggiornamento** del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI) in area DC3 di PRG vigente e in particolare relativamente ai lotti non attuati a completamento delle parti già attuate e comprese nel PECLI approvato con DCC n. 25 del 06/08/2003 e a cui sono seguite le convenzioni tra il Comune e i singoli soggetti privati attuatori (19/03/2004, 16/09/2004, ecc). Le previsioni del PECLI originario per quanto riguarda la dismissione delle **aree per servizi e infrastrutture** e la conseguente realizzazione delle opere sono state sostanzialmente attuate secondo quanto concordato con l'amministrazione comunale nelle varie fasi dell'intervento, in relazione al progetto delle opere di urbanizzazione e ai suoi relativi dettagli ecc. A riguardo si cita la Deliberazione di Giunta comunale n. 57 del 10/11/2016 di approvazione e presa d'atto dello stato finale dei lavori di adeguamento delle opere di urbanizzazione relativamente alla zona DC3.

Il presente aggiornamento si è reso necessario unicamente in conseguenza della scadenza formale dell'operatività dello strumento urbanistico esecutivo relativamente al tempo trascorso dalla più recente stipula di convenzione e sostanzialmente esprime l'obiettivo di **rendere possibili i completamenti edilizi** relativamente ai lotti ancora liberi oltreché agli eventuali interventi parziali connessi agli edifici esistenti prevedendo l'applicazione delle quantità edilizie, dei parametri e delle norme e modalità di intervento già definite dallo strumento urbanistico originario per l'area Dc3.

Gli ambiti interessati sono individuati negli estratti seguenti.



Estratto ortofoto

L'area soggetta ad aggiornamento del PEC è individuata a catasto:

- al foglio 11 particelle 602, 612, 619 e 621 per quanto riguarda un ambito di completamento tra edifici esistenti e le relative aree pertinenziali;
 - foglio 11 particelle 517, 520 e 7 per quanto riguarda aree costituenti sostanzialmente lotto libero ancora da attuare per quanto riguarda gli interventi edilizi privati.



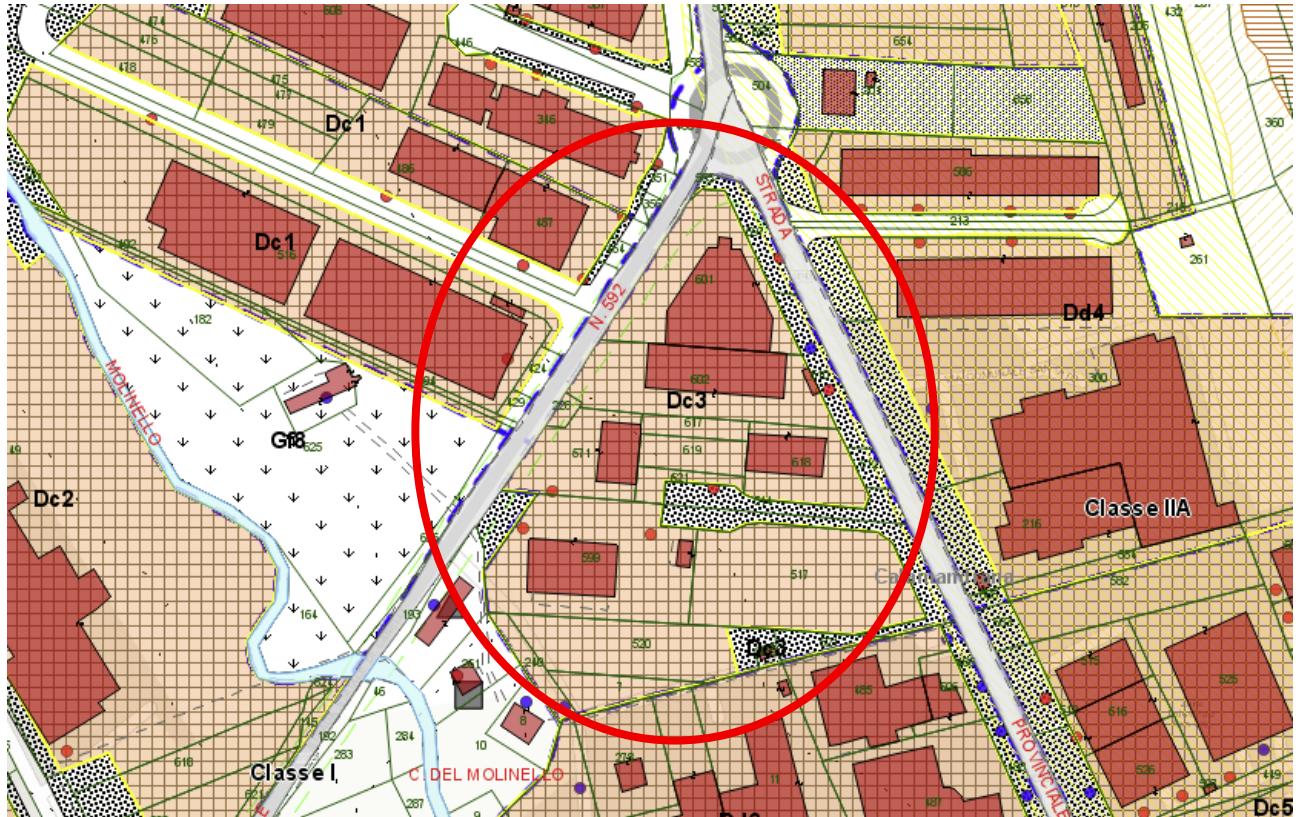
Estratto catastale

2. Inquadramento urbanistico e aggiornamento del PECLI

Il PRG del Comune di Calamandrana è stato approvato con D.G.R. 6 agosto 2001 n. 20-3738 e pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 22 agosto 2001, nel periodo successivo alla suddetta data di approvazione del P.R.G.C. sono state adottate e approvate **modifiche e varianti non strutturali**.

Nel PRG sono state individuate zone di nuovo impianto poste nell'ambito all'incrocio tra la strada Nizza-Canelli e la strada in direzione San Vito, Rocchetta Palafea (zone DC3, DC4, DC5).

L'intervento prevede l'aggiornamento del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI) in area DC3 di PRG vigente e in particolare relativamente ai lotti non attuati a completamento delle parti già attuate e ordinariamente oggetto del PECLI approvato con DCC n. 25 del 06/08/2003.



L'attuazione di tali zone era prevista per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi estesi a dimensioni minime fissate dal PRG.

In termini generali le zone interessate fanno riferimento alle Normative tecniche di Attuazione del PRG, **all'art.**

12 punto 7 "Aree destinate ad impianti produttivi per l'attività artigianale e per le attrezzature commerciali e ricettive".

Per quanto riguarda la modalità di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, oltre che alle norme generali (L.R.56/77 s.m.i.) si fa riferimento **all'art. 4 delle N.T.A. del PRG**.

Per la verifica confronto al sistema dei vincoli territoriali i riferimenti normativi sono contenuti in particolare **all'art. 17 punto 3 delle N.T.A.** per quanto riguarda gli elementi della "sicurezza morfologica e l'idoneità alla utilizzazione urbanistica".

Si riporta nel seguito un estratto della tabella di zona dell'**area Dc3** interessata dal presente aggiornamento del Piano Esecutivo originario approvato ed in parte realizzato.

Area di P.R.G.	Dc3
Località	Strada Provinciale Canelli-Terzo

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie territoriale (St)	mq	27.150
• Superficie fondiaria (Sf)	mq	19.005
• Superficie coperta (Sc)	mq	-
• Superficie copribile (Sc)	mq	12.217
• Rapporto copertura territoriale (Rc)	mq/mq	0,45 della superficie territoriale (St)
• Rapporto copertura fondiaria (Rc)	mq/mq	0,50 della superficie fondiaria (Sf)
• Superficie servizi		20% della superficie territoriale (St)
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	20,00 (Strada Statale)
	m	10,00 (Strada Provinciale)
	m	6,00 (Strade interne)
• Distanza da confini (Dc)	m	5,00
• Interventi ammessi		interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L
• Note		

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con obbligo di Piano Esecutivo esteso alla superficie territoriale minima di mq 20.000.

Dopo l'approvazione del primo piano esecutivo, sono ammesse varianti ai Piani Esecutivi già approvati che ridefiniscono il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti minimi di almeno mq 6.000 di superficie territoriale.

Obbligo di sistemazione delle aree con opere di drenaggio per le acque superficiali e sistemazione in rilevato per i nuovi edifici.

In relazione a tali prescrizioni, nell'ambito dei Piani Esecutivi dovranno essere definite le quote d'imposta dei fabbricati in progetto, previa verifica dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento alle quote delle costruzioni esistenti e alla quota del piano stradale della Strada Provinciale Canelli-Terzo.

Indagini geotecniche obbligatorie secondo le previsioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G..

È prevista la concentrazione degli accessi veicolari sulla Strada Provinciale Canelli-Terzo, mentre non sono ammessi nuovi accessi alla Strada Statale n.592.

Obbligo di mantenimento della posizione dell'area a servizi, indicata in carta di P.R.G. (P.6) posta all'incrocio fra la Strada Statale e la Strada Provinciale.

Prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

L'ambito interessato dal PEC è situato in posizione pianeggiante alla confluenza di due importanti strade che hanno già da tempo indirizzato lo sviluppo della zona a servizio prevalentemente delle attività produttive. Le aree sono di forma abbastanza regolare e per la loro posizione si definisce in un **primo ambito** caratterizzato dalle due strade di riferimento (la ex S.S. 592 e la S.P. Canelli-Terzo) e più prossimo alla prevista rotatoria; e da un **secondo ambito** caratterizzato dalla sua posizione prossima alla zona industriale esistente Dd6 e già disimpegnata da accessi dalle due strade principali citate.

Dal punto di vista infrastrutturale la zona è già dotata delle **principali reti**: l'acquedotto, una prima linea di fognatura, la linea telefonica e quella elettrica, ecc. sono già infatti presenti sulle strade provinciali e servono gli insediamenti esistenti.

Per quanto riguarda gli aspetti di **carattere geologico e idrogeologico**, in riferimento a quanto definito nel PRG vigente, la zona interessata è compresa nella "classe di rischio I".

L'aggiornamento del progetto di PECLI prevede pertanto la possibilità di completare gli interventi edilizi ricorrendo ai titoli abilitativi previsti dalla normativa attualmente vigente, al momento ancora non attuati in conformità con le previsioni urbanistiche di dettaglio già definite al momento dell'approvazione e dei convenzionamenti successivi.

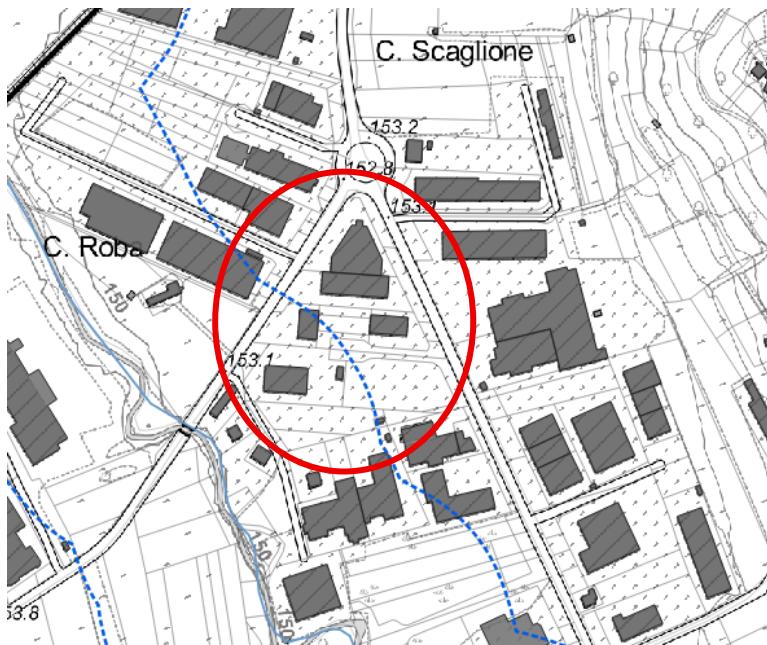
Per quanto riguarda lo "schema di relazione finanziaria" così come già definito nell'ambito del PECLI originario approvato il presente aggiornamento conferma i contenuti già espressi per quanto riguarda le modalità di **cessione a titolo gratuito al Comune** di Calamandrana di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la relativa realizzazione delle opere (senza onere a carico del comune) così come effettivamente già avvenuto e certificato dal comune stesso.

3. Pianificazione sovraordinata

L'area soggetta a PECLI è compresa nella Buffer Zone Unesco "Paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato"

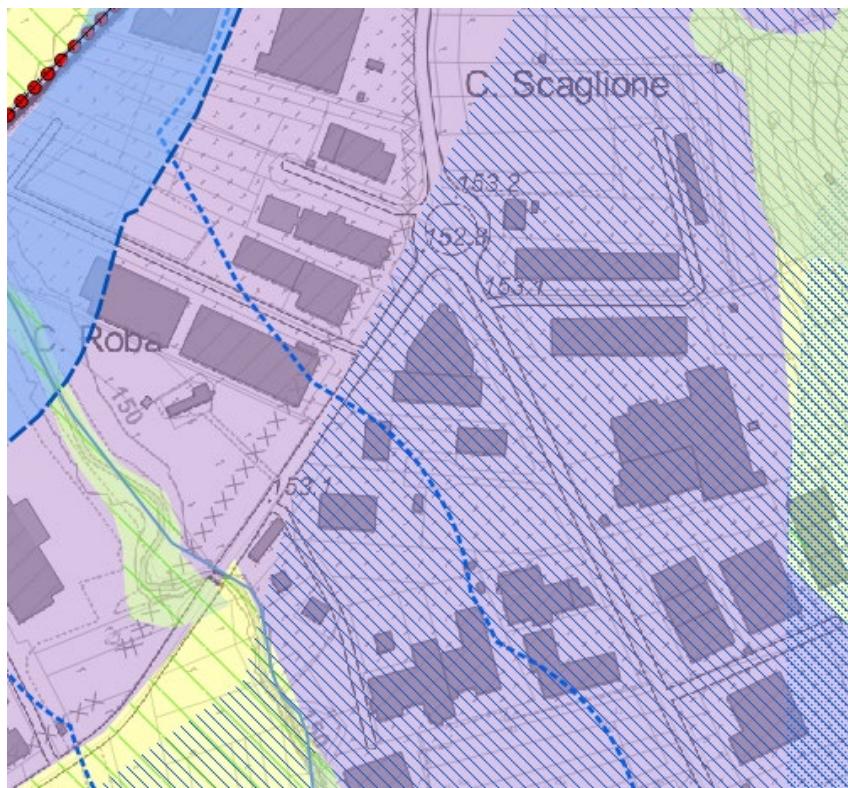
La Giunta regionale, ha **approvato D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017**, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1), il **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, e per attivare un processo di condivisione con gli enti pubblici a tutti i livelli del quadro conoscitivo e regolativo in esso contenuto. Il piano è stato redatto in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004), a partire dal Protocollo d'intesa sottoscritto nel 2008 con il Ministero per i beni e le attività culturali (MiBAC), con il quale sono stati condivisi i contenuti del piano stesso. Il territorio regionale è stato suddiviso in 76 ambiti di paesaggio, distintamente riconosciuti e analizzati secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative, al fine di cogliere i differenti caratteri strutturanti, qualificanti e caratterizzanti i paesaggi. Il Ppr definisce per ciascun ambito, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi con cui per seguirli, rinviandone la precisazione ai piani provinciali e locali. In particolare il territorio comunale di Calamandrana rientra nell'**ambito di paesaggio n. 71 "Monferrato Astigiano"** e l'area in oggetto, come si evince dalla tavola di piano (P4.5 Componenti paesaggistiche) è compresa nell'**unità di paesaggio n. 7114 "Sistema collinare da Cassinasco a Rocchetta Palafea."**

Estratto tavola dei beni paesaggistici



L'area risulta in parte soggetta a fascia fluviale dei 150 m del Rio Molinello.

Estratto tavola delle componenti paesaggistiche



Come componenti paesaggistiche non ci sono elementi significativi.

4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PECLI

Trattandosi di semplice aggiornamento del PECLI originario approvato si conferma sostanzialmente i contenuti delle norme tecniche di attuazione inserite negli elaborati originari, fatti salvi ovviamente gli adeguamenti connessi agli ambiti oggetto di specifico completamento così come indicati nel presente provvedimento.

Nel seguito si riporta pertanto a titolo illustrativo il testo delle NTA del PECLI originario.

Art. 1 - Competenza ed elementi costitutivi

Il presente Strumento urbanistico Esecutivo (successivamente denominato PEC – Piano Esecutivo Convenzionato) costituisce strumento di attuazione alle previsioni del vigente PRGC di Calamandrana. Esso è redatto ai sensi della L.R. 56/77 art. 39, 43 ed estende la sua efficacia a tutte le aree comprese nel perimetro indicato in cartografia, e si compone dei seguenti elaborati,

N.B. gli elaborati seguito sono stati aggiornati con il presente aggiornamento:

All. 1 Relazione illustrativa, schema di Relazione finanziaria preliminare, norme tecniche di attuazione e schede di unità d'intervento

All. 2 Schema di convenzione

All. 3 Elaborati grafici, costituiti da:

tav. 1 Inquadramento generale:

Planimetria catastale, estratti del PRGC vigente e di CTR scale varie

tav. 2 Planimetria generale dello stato di fatto scala 1: 500

tav. 3 Planimetria di progetto generale scala 1: 500

tav. 4 Planimetria di Progetto con inserimento nel PRG scala 1: 2000

tav. 5 schemi tipologici e planovolumetrici scala 1: 200

Art. 2 - Procedure

Ai fini dell'individuazione delle diverse procedure attuative relative al tipo di intervento, e alle caratteristiche degli interventi edilizi, le aree comprese nel PEC sono classificate nelle seguenti categorie fondamentali:

Aree per destinazioni ad attività produttive, artigianali e per le attrezzature commerciali e ricettive e attività compatibili in riferimento alle definizioni dell'art. 12 punto 7 delle N.T.A. del PRG vigente.

b. Aree per servizi ed infrastrutture e per la viabilità di uso pubblico

Le concessioni relative agli interventi sono rilasciate nel rispetto di tutte le leggi urbanistiche vigenti, di tutte le disposizioni generali e particolari e dei disposti della presente normativa.

Per quanto attiene ad interventi sulle aree di tipo a, le relative concessioni sono rilasciate previa stipulazione di una convenzione tra Concessionario e Comune, da registrarsi e trascriversi a cura e spese del concessionario.

Il periodo di operatività del presente PEC è fissato da 10 anni a partire dalla sua approvazione definitiva: la sua operatività nello spazio è definita dagli elaborati di progetto in cui sono preciseate le aree e le unità d'intervento di cui è prevista l'attuazione secondo le previsioni del presente PEC e del PRG.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge 865/77 ed ai fini dell'attuazione del presente piano, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle precise nell'art. 51 della L.R. 56/77.

Le aree destinate a questo scopo sono quelle indicate con apposita simbologia nella cartografia di progetto e classificate al punto b dell'art. 2 della presente normativa.

Art. 4 - Prescrizioni specifiche urbanistiche ed edilizie

Per quanto concerne gli interventi previsti dal PEC, questi sono definiti in relazione alle diverse classi di destinazioni d'uso, di cui all'art. 2. Le schede di sintesi normativa riguardano le **tabelle contenenti** i principali elementi quantitativi relativi alle diverse unità di intervento.

In relazione ai dati riportati nelle tabelle precedenti, in particolare per quanto riguarda la previsione di aree da dismettere per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nel caso in cui al momento della progettazione di dettaglio si dimostrassero modeste differenze dei conteggi reali, (comprovati da rilievi dettagliati dello stato di fatto o per altri motivi di più conveniente modalità esecutiva degli interventi), è ammessa la monetizzazione delle aree eventualmente in diminuzione previa approvazione del Comune sempre che siano fatti salvi gli obiettivi generali di qualificazione complessiva del PEC e della conveniente gestione pubblica delle aree e sempre che i privati si impegnino a garantire comunque nel complesso della zona DC lo standard di servizi minimo previsto dal P.R.G (20% dell'S.T) indicato nella tabella riassuntiva del P.E.C.

L'importo della monetizzazione va comunque precisato al momento della stipula dalla convenzione tra comune e privato proponente.

In particolare, relativamente alle aree di operatività del PEC, valgono le seguenti definizioni che trovano un riferimento quantitativo nelle schede di sintesi normativa

- **unità di intervento:** è individuata con apposito confine nella tavola di PEC ed è catalogata con una numerazione propria; essa rappresenta l'ambito minimo entro il quale dovranno venire perfezionati i progetti di urbanizzazione e le scelte di dettaglio edilizio, tipologico e di destinazione d'uso connessi con i singoli interventi. Tali progetti dovranno essere presentati a cura dei privati aventi titolo a richiedere le concessioni edilizie e dovranno essere approvati dal comune, congiuntamente alla stipula della convenzione. Per motivi di interdipendenza funzionale e/o per la definizione esecutiva delle urbanizzazioni primarie e secondarie, il Comune può richiedere all'atto della stipula della convenzione e/o al momento della presentazione dei progetti l'ampliamento dei confini delle unità d'intervento.

Il Progetto di PEC nelle schede normative indicate identifica i casi in cui è richiesto il soddisfacimento di obiettivi comuni a più unità che sono tra di loro legate da interdipendenze progettuali.

- **aree per infrastrutture e servizi:** sono così classificati gli spazi pubblici e ad uso pubblico da utilizzarsi per servizi, per viabilità, o per la realizzazione di infrastrutture. Dette aree vengono di norma dismesse attraverso la stipula di convenzione e su di esse verranno principalmente fatte confluire le opere di urbanizzazione ad esecuzione diretta a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti al comune.

Dette aree vengono nel progetto di PEC e nelle schede di sintesi classificate secondo le loro caratteristiche, destinazioni specifiche e modalità di realizzazione.

- **aree da dismettere:** sono le aree complessivamente da dismettere in sede di stipula di convenzione a livello di unità di intervento. Tali superfici vengono dismesse secondo le previsioni della tabella 1, o in caso di inerzia all'attuazione da parte dei proponenti. Tali aree, anche in attesa della dismissione, possono essere oggetto di acquisizione diretta da parte del Comune, con gli strumenti di legge, al fine di realizzare gli obiettivi di qualificazione generale dell'area e di conveniente realizzazione delle attività produttive.

Le aree per servizi possono essere oggetto di parziale ridisegno per motivi di miglioramento della loro fruibilità pubblica o per contenimento dei costi di realizzazione; tale ridisegno può avvenire unicamente se ottiene l'assenso di tutte le unità di intervento della zona e se non diminuisce l'assetto quantitativo previsto dal progetto di PEC.

Arearie per interventi di iniziativa privata per destinazioni prevalentemente produttive

Gli interventi edilizi sono ammessi attraverso la Concessione Singola, che dovrà in ogni caso fornire progetti urbanizzativi **estesi almeno all'area territoriale omogenea definita come unità di intervento** nelle tavola di progetto del **PEC**. Anche qualora tali aree interessino proprietà diverse, i progetti dovranno almeno definire le caratteristiche di urbanizzazione dell'intera unità di intervento, individuando i fili delle recinzioni private e i fili edilizi delle costruzioni e la rete infrastrutturale primaria. In caso di proprietà diverse il progetto urbanizzativo dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari di aree ricomprese nell'unità di intervento.

Al momento della Concessione Edilizia dovranno in ogni caso essere verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale almeno i seguenti requisiti:

- organica possibilità di accesso veicolare e pedonale al lotto e possibilità di allacciamento alle principali infrastrutture, quali acquedotto, fognatura, reti dei servizi (elettricità, telefono, ecc.)

Relazione illustrativa comprensiva di verifica di compatibilità paesaggistica (PPR, UNESCO), Norme Tecniche di Attuazione

· la prima concessione edilizia (in ordine di tempo) da rilasciarsi dal Comune per ogni unità di intervento, viene subordinata alla sottoscrizione, da parte del richiedente, della convenzione, della intera dismissione dei lotti a servizi e ad infrastrutture (se previste) pertinenti l'unità di intervento, secondo le quantità previste nel presente PEC nelle schede di sintesi normativa, fatto salvo l'impegno dei proponenti a garantire comunque nel complesso della zona DC lo standard di servizi minimo previsto dal P.R.G (20% dell'S.T) indicato nella tabella riassuntiva del P.E.C.; per le concessioni successive alla prima (per ogni unità), i richiedenti dovranno effettuare formale accettazione del progetto di insieme esteso all'unità di intervento.

^ Gli interventi da concedere dovranno essere verificati nella loro congruenza con una serie di priorità di "linee di urbanizzazione" che il **PEC** definisce nel seguente modo:

Nell'ambito delle iniziative sia da parte privata che pubblica, anche se queste avvengono in tempi differenti dovrà essere garantita ed agevolata l'attuazione scalare ed in ordine di priorità dei seguenti interventi:

La verifica ed il rispetto di tali priorità potrà essere per il comune motivo di diniego o di rinvio condizionato alle richieste di attuazione degli interventi che risultassero non in grado di seguire l'ordinato programma d'urbanizzazione previsto dal PEC.

Area per destinazioni prevalentemente a terziario, commercio ricettivo, a tempo libero e annessi

In tali aree gli interventi edilizi saranno possibili in Concessione Singola, secondo le modalità e le particolarità descritte al punto precedente del presente articolo. Tali interventi sono in ogni caso tenuti dal rispetto delle normative Regionali e Provinciali di settore, vigenti al momento del rilascio della Concessione edilizia.

Gli insediamenti che prevedono attività commerciali dovranno osservare le norme della vigente legislazione regionale sul commercio di cui alla L.R. 28 del 12/11/99, il D. Lgs 114/98, le D.C.R. n° 563 – 13414 di cui al 2° e 3° supplemento sul B.U.R. n. 46 del 17/11/99 e 18/11/99, DGR 1/3/2000 n. 42-29532, lo DGR 1/3/2000 n. 43-29533, oltre ad eventuali modifiche ed integrazioni.

Tali interventi devono inoltre essere ammissibili dalla normativa Comunale di settore in vigore al momento della richiesta di concessione edilizia.

In particolare si richiama l'obbligatorietà del rispetto delle norme sullo standard di parcheggi pubblici e d'uso pubblico connesse con le attività in progetto, sia in riferimento alla normativa di settore suddetta, che rispetto all'art. 21 comma 1 punto 3 della L.R. 56/77 s.m.i.

Tale standard è da considerarsi applicativo rispetto alle aree identificate nel progetto di PEC e dovrà essere soddisfatto senza modifiche al sistema principale degli accessi veicolari individuati nei confronti delle strade Provinciali.

Gli interventi a carattere commerciale devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area secondo i contenuti espressi dalla normativa di settore citata.

aree per servizi di uso pubblico e per viabilità, ovvero destinate alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico primarie e secondarie

In tali aree, identificate con specifiche destinazioni nel progetto di PEC e nelle Schede Normative sono consentite le edificazioni a servizi, secondo le esigenze e le norme proprie delle leggi di settore relative ad ogni particolare destinazione.

In tali aree sono in generale altresì consentiti gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturazione della zona, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture emergenti dal suolo come cabine e apparati tecnologici degli enti erogatori di servizi, previo il rispetto delle specifiche qualitative delle presenti norme.

Le aree destinate alla viabilità sono utilizzate per la creazione di idonea distribuzione sia veicolare che pedonale.

Le eventuali costruzioni tecnologiche (cabine elettriche, centraline telefoniche, impianti termici centralizzati, ecc.) potranno essere collocate ovunque purchè disposte in modo da non arrecare pregiudizio ad una razionale utilizzazione delle aree a servizi e di quelle di pertinenza private e previo studio di percezione visiva dell'ambiente circostante da redarsi a cura dei proponenti (Enti o privati) dell'intervento. La Commissione Edilizia potrà non approvare tali collocazioni per i suddetti motivi e/o fornire prescrizioni esecutive sui materiali costruttivi. Inoltre esse non saranno soggette al computo dei rapporti di copertura sino ad un massimo di 25 mq.

Nell'ambito dei progetti di dettaglio delle urbanizzazioni dovranno essere obbligatoriamente segnalate con particolare cura per il loro inserimento paesaggistico, tutte le strutture di arredo urbano eventualmente da prevedere.

In particolare, oltre alla già citate cabine ENEL, si tratta della collocazione di contenitori per rifiuti urbani, delle cabine SIP, degli elementi di arredo dei viali e delle aree verdi (panchine, pali per l'illuminazione, gettacarte,

fioriere, posteggi per biciclette, pensiline di sosta, supporti per la cartellonistica pubblicitaria, segnaletica stradale, ecc..).

Le recinzioni dei lotti classificati alla lettera A) dell'art. 2 delle presenti norme, dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e lungo i lati prospicenti aree o strade di uso pubblico e/o comune, dovranno di norma essere realizzate con semplici muretti pieni di altezza mt. 0,40 con finitura in c.a. a vista a intonaco tinteggiato, con sovrastante semplice cancellata a giorno, costituita da elementi verticali in ferro a bacchette per un'altezza totale di mt. 1,80. E' escluso l'utilizzo di elementi prefabbricati.

Gli ingressi veicolari previsti nelle recinzioni private dovranno essere arretrati rispetto la recinzione dal filo della carreggiata di mt. 5,00 in piano. Soluzioni alternative (quali l'utilizzo di sistemi di apertura automatizzati, ecc.) andranno definiti e concordati con l'ufficio tecnico e dettagliatamente descritti nel progetto per l'ottenimento della Concessione Edilizia.

Nell'ambito delle recinzioni private vanno inserite e accorpate in unica area definita da forma regolare e accessibile dall'esterno, anche da soggetti portatori di handicap, le attrezzature tecnologiche (cassetta delle lettere, cassetta del contatore del gas metano, citofono e/o videocitofono, ecc.).

In ogni caso è prescritta la progettazione unitaria delle recinzioni con l'omogeneità dei fili degli arretramenti, delle tipologie e caratteristiche dei materiali nell'ambito dell'unità d'intervento. Anche in caso di unità diverse confrontanti separate da una strada pubblica dovrà obbligatoriamente essere curata l'omogeneità delle recinzioni.

Art. 5 - Uso dei lotti edificabili

Sui lotti di cui al presente articolo sono da rispettare le seguenti modalità attuative:

a) le aree relative ai suddetti lotti sono da utilizzarsi per la realizzazione di insediamenti per le attività e destinazioni previste dal progetto di PEC.

b) l'area libera di lotto è quella non occupata dalle costruzioni; essa deve essere destinata a verde privato nella misura quantitativa e con gli elementi qualitativi prevista dalle N.T.A. del PRG e richiamata dalle schede normative. In tale area dovranno essere individuati gli ambiti a parcheggio privato scoperto.

I parcheggi privati, definiti ai sensi della L. 122/89, sono da reperirsi nell'ambito del lotto libero in spazi a cielo aperto, a raso e accessibili convenientemente dalle strade pubbliche (anche in accorpamento con le aree pubbliche su strada) almeno per il 50% del totale previsto per legge. *Per la restante parte è ammesso l'uso di spazi coperti anche in interrato.*

c) la realizzazione del verde pubblico o di uso pubblico o di uso comune, i relativi parcheggi, le aree ad arredo urbano, la cui progettazione dovrà essere prodotta nell'ambito del progetto d'insieme di unità d'intervento, contestualmente alla presentazione della domanda di concessione edilizia, dovrà avvenire prima della dichiarazione di abitabilità/agibilità.

All'interno del PEC

Sono parametri prescrittivi immodificabili:

- i tracciati viari principali e secondari, pur essendo possibile una loro specifica in termini esecutivi
- le quantità complessive del PEC
- le quantità delle aree per servizi complessive del PEC
- le distanze minime dal confine

Art. 6 - Parametri edilizi

Salvo diverse e prevalenti precisazioni contenute nelle schede normative;

La distanza minima delle costruzioni dai confini dei lotti contermini è di mt. 5,00 da misurarsi dalla proiezione a terra del massimo sporto (corpo aggettante se superiore a mt. 1,50) e con esclusione del cornicione, fatte salve le norme generali del P.R.G. vigente.

Tra le pareti finestrate confrontanti degli edifici o delle parti di essi che abbiano destinazione residenziale annessa alle attività va mantenuta una distanza minima di mt. 10,00 e sono ammesse distanze inferiori se gli edifici vengono collegati con porticati, pompeiane, pergolati, ecc.

Tra i corpi edilizi destinati ad attività produttive, artigianali e terziarie è ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo esplicito tra le proprietà interessate. Tale possibilità si applica anche con proprietà appartenenti a zone limitrofe a quelle oggetto di PEC, per i casi individuati nelle schede normative.

L'altezza massima dei fabbricati è prevista in mt. 9,00 misurata dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;

La superficie coperta massima è del 50% del lotto netto così come fissata nelle schede normative.

Gli edifici e le attrezzature per servizi pubblici di uso pubblico e/o di interesse generale, anche convenzionate, possono avere altezze massime ed il numero di piani commisurate alle eventuali comprovate esigenze qualitative e normative del settore cui appartengono.

Art. 7 - Parametri urbanistici e tipologici

La "zona di edificabilità"

Tali aree, rappresentate nella Tavola di progetto, costituiscono unicamente un'indicazione distributiva all'interno delle quali potranno essere precise in sede di concessione edilizia le tipologie edilizie e i reali ingombri planovolumetrici.

La zona di edificabilità deve comunque essere compresa nei confini del lotto edificabile e deve rispettare le distanze minime da confini di proprietà contermini.

Tipologie edilizie

Le tipologie descritte nel PEC relativamente all'unità d'intervento sono indicative e devono essere precise nel progetto d'insieme di unità e della documentazione a corredo della richiesta di concessione edilizia, mentre sono prescrittivi gli elementi qualitativi descritti negli schemi esemplificativi.

Art. 8 - Altre norme sulle caratteristiche costruttive

Le coperture dovranno essere comprese all'interno delle superfici verticali dei fronti senza cornicioni in aggetto. Indipendentemente dal materiale utilizzato, il manto di copertura dovrà curare la colorazione al fine di mitigare la vista dall'alto, con preferenza per il verde.

Le eventuali costruzioni di terrazzi piani devono essere correlate agli elementi tipologici dell'unità edilizia (ad es. unità con parti in copertura a falde e parti a terrazzo piano, integrate fra di loro).

Le facciate degli edifici devono essere finite su ogni lato con uso di materiali costruttivi semplici e uniformi.

La formazione delle quote altimetriche di imposta degli spazi pubblici e di quelle interne dei lotti dovranno essere definite nei progetti edilizi, con la prescrizione che esse dovranno essere omogenee per tutti i fronti lungo la strada pubblica al fine di evitare diverse modalità di riempimento e di modellamento delle aree private. Le costruzioni che verranno realizzate in tempi successivi dovranno uniformarsi per gli allineamenti delle quote d'imposta a quella del primo progetto concesso.

In particolare vengono indicati i seguenti ambiti omogenei per la definizione delle strade e delle attrezzature di interesse pubblico:

fronte lungo la S.S. n. 592

fronte lungo la S.P. Canelli-Terzo

Ambiti per viabilità e accesso compresi tra le unità 1 e 2

Ambito a servizi connesso con le unità 2 e 3 verso strada esistente privata e verso area di PRG Dd6

Art. 9 - Particolari previsioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per l'arredo urbano.

I percorsi pedonali pubblici dovranno avere sezione minima di mt. 1,50; essi dovranno essere resi accessibili così come tutte le altre zone di accesso pubblico (strade, parcheggi, aree verdi, ecc.) con idonei scivoli o rampe di pendenza contenuta nelle prescrizioni della legislazione vigente. Dovranno inoltre essere eseguite idonee interruzioni raccordate in presenza degli accessi carrai.

Le aree private destinate ad attività o a terziario ed attrezzature ricettive dovranno essere rese accessibili almeno in un punto anche da soggetti portatori di handicap.

Nelle aree a parcheggio pubblico dovrà essere previsto ed opportunamente collocato, almeno un posto per handicap ogni 40 posti auto, con previsione di uscita laterale libera di almeno mt. 1,30 ed una larghezza totale del posto di almeno mt. 3,00.

Le zone individuate come ingressi della strada Provinciale dovranno essere oggetto di progettazione di arredo urbano particolareggiata che dovranno tendere alla connotazione e alla valorizzazione di tali punti.

Tale valorizzazione dovrà essere ottenuta preferibilmente per concentrazione ed organizzazione di attrezzature, tecnologia ed elementi di informazione.

Nell'ambito di tutti gli accessi alle aree private, dovrà essere prevista la piantumazione di due alberi di alto fusto posti ai lati dell'accesso con forte valore segnaletico, di diversa essenza ed altezza da quelli previsti lungo le recinzioni su strada.

Nell'ambito di progetti esecutivi delle urbanizzazioni sia di iniziativa pubblica che privata dovranno essere fornite prescrizioni particolari sulle alberature da prevedere sui percorsi attrezzati nelle aree a verde o nelle aree private a verde; ogni strada (secondo l'indicazione seguente di compatti omogenei) sarà definita da una "essenza" caratterizzante e per essa dovrà essere prevista la distanza e le modalità d'impianto (isolati, a filare, a gruppo, ecc..), lo sviluppo di chioma e di altezza nel tempo.

Il PEC accoglie le previsioni in riferimento ai contenuti dell'art. 17 punto 3 delle N.T.A del PRG, definendo nella relazione generale geologica gli elementi qualitativi per la realizzazione in particolare delle infrastrutture e delle sistemazioni urbanizzative delle aree eventualmente interessate da cautele confronto al rischio idrogeologico e geomorfologico, con particolare riferimento alle indicazioni sullo smaltimento e la regimazione delle acque meteoriche.

Il sistema del verde considerato al livello di unità territoriale di ciascuna zona di PRG, interessata dal confine del PEC (DC3) dovrà essere oggetto di specifico progetto unitamente al progetto delle opere di urbanizzazione.

Tale progetto dovrà definire perlomeno le tipologie di essenza e le modalità di collocazione sul terreno e dovrà riguardare sia le aree pubbliche che le aree di pertinenza private.

Gli elementi della sistemazione a verde anche privato che sono indicati in modo specifico nelle tavole di progetto di PEC, sono da considerarsi prioritari e di interesse comune per il miglioramento dell'immagine complessiva della zona e della qualità degli insediamenti. Tali elementi dovranno pertanto essere realizzati congiuntamente con la realizzazione degli edifici e delle urbanizzazioni e la loro corretta esecuzione e manutenzione costituirà elemento connesso con l'agibilità degli edifici.

Gli ambiti destinati a infrastrutture e servizi di uso pubblico devono essere definiti nelle loro specifiche destinazioni nell'ambito del progetto esecutivo delle urbanizzazioni che deve essere approvato dal Comune.

In tale progetto dovranno essere sviluppati in termini esecutivi, con soluzioni idonee supportate da documentazione grafica e d'inserimento ambientale, le seguenti prescrizioni qualitative:

- Ai fini della migliore e sicura fruizione degli interventi, le intersezioni stradali, gli incroci, gli ingressi comuni con apposito segnale nella planimetria di progetto del PEC, dovranno essere oggetto di particolare cura nell'illuminazione diretta e indiretta sia per quanto riguarda le superfici che per gli elementi segnaletici (tabelloni, cartellonistica, ecc.).