

# STRALCIO MAPPA N.C.T.

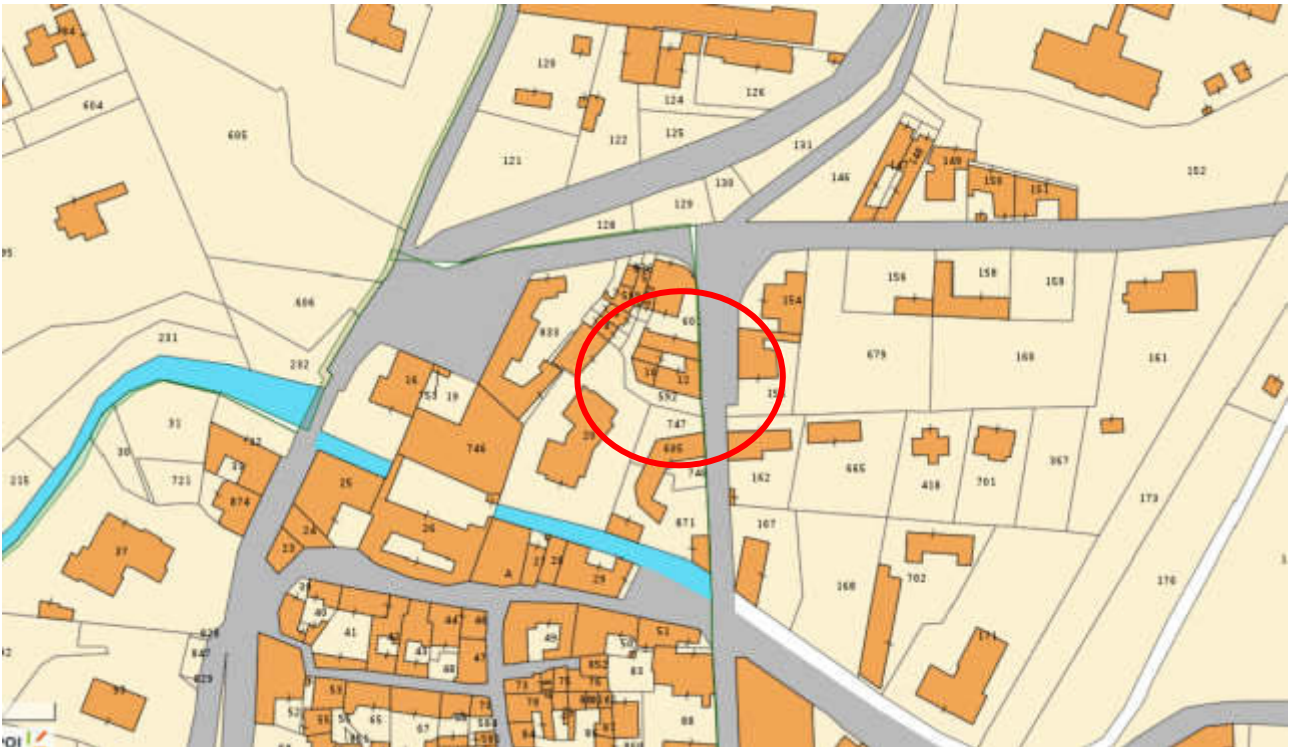
Comune di Strevi  
*Via Vittorio Veneto c.n. 11*



Localizzazione immobile comprendente  
l'U.I.U. oggetto di valutazione



NCEU  
Fig. 9 mappale 12 sub. 6





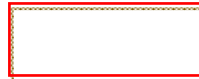


# STRALCIO MAPPA P.R.G.

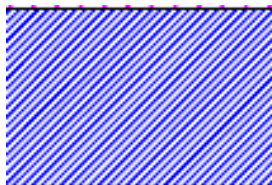
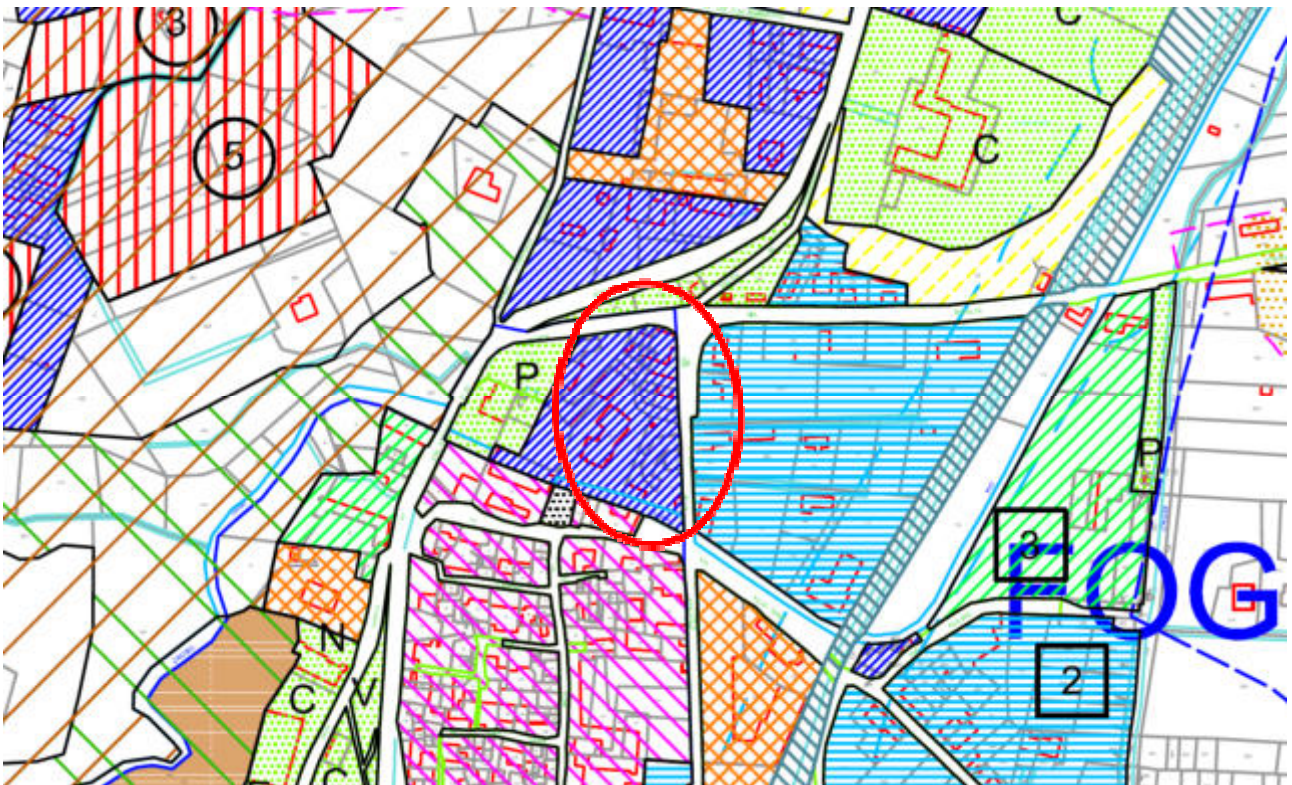
Comune di Strevi  
Via Vittorio Veneto c.n. 11



Localizzazione immobile comprendente  
l'U.I.U. oggetto di valutazione



Art. 35 N.T.A.:  
aree residenziali " B1 "



aree di tipo B1, Residenziali



Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



## COMUNE DI STREVI

### Variante al P.R.G.I. Adeguamento UNESCO

ai sensi della Legge Regionale n. 01/2007 - D.G.R. 5 luglio 2010, n. 32-287 B.U. n. 29 del 22/07/2010

### DEFINITIVO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

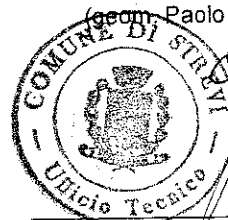
approvate dal C.C. il 10/04/2012 con deliberazione n. 03

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(dott. Riccardo Austa)

Visto: IL SINDACO  
(Pietro Cossa)

IL TECNICO  
(arch. Giuseppe Papilio)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(geom. Paolo Guglieri)



## INDICE

TITOLO I (Premesse)	pag. 2
TITOLO II (Core zone 5)	pag. 3
Art. 1) Prescrizioni generali	pag. 3
Art. 2) Aree insediative esistenti	pag. 4
Art. 3) Aree ed edifici per attività produttive esistenti da riqualificare	pag. 8
Art. 4) Insediamenti rurali e paesaggio agrario	pag. 10
Art. 5) Patrimonio arboreo	pag. 13
Art. 6) Viabilità ad uso agricolo	pag. 16
Art. 7) Linee elettriche	pag. 19
Art. 8) Impianti per telecomunicazioni	pag. 22
Art. 9) Sistemazioni fluviali e opere idrauliche	pag. 26
Art. 10) Sistemazione idrogeologica dei versanti lungo i corsi d'acqua	pag. 28
Art. 11) Strade e percorsi panoramici	pag. 30
TITOLO III (Buffer zone)	pag. 31
Art. 12) Prescrizioni generali	pag. 31

ghiaietto realizzato sporgente rispetto al filo della muratura di cm. 3 al massimo, con la modanatura superiore lisciata e la possibilità di formare pannelli modulari distanziati fra loro dall'intonaco lisciato. In questo caso non è consentito l'utilizzo di bordure o inserti in pietra, marmi o altri materiali.

- c) con intonaco in malta di cemento lisciato a civile per esterni sporgente rispetto al filo della facciata e tinteggiato nei colori coordinati alle tinte dell'intero prospetto.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dei prospetti anche le zoccolature esistenti, non conformi a quanto sopra descritto, dovranno essere adeguate alle presenti norme.

#### ZONE VERDI

Le aree verdi sia pubbliche che private comprese nella perimetrazione del Centro Storico del Comune di Strevi dovranno essere piantumate utilizzando esclusivamente essenze locali sia di alto che di basso fusto.

#### TAVOLOZZA COLORI

La tavolozza colori è visibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

13) Il rilascio della concessione relativa agli immobili vincolati ai sensi della L. 1497/39 o che rientrano negli elenchi previsti dall'art. 9 della L.R. 56/77 e s.m.i., o che nelle prescrizioni di Piano sono definiti di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante del servizio beni ambientali della Regione Piemonte.

14) Gli interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39, sono sottoposti al parere della sovrintendenza ai monumenti.

15) Gli interventi di restauro conservativo relativi agli immobili definiti di interesse storico ed artistico dal P.R.G., sono sottoposti ai sensi del punto 13 della circolare P.G.R. N5/SG/URB. del 27.04.1984, al parere della Commissione Regionale, prevista all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

16) In caso di accertati e giustificativi motivi strutturali, è consentita la demolizione soltanto a fronte di una fedele ricostruzione dell'esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione, le autorizzazioni a demolire saranno concesse soltanto unitamente al rilascio della concessione per l'edificio da ricostruire. I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente circostante.

#### Art. 35 Aree residenziali edificate B1

- 1) Sono le aree a prevalenza residenziale o che presentano l'esigenza di sostituzione o trasformazione

del complesso edilizio dal punto di vista statico-igienico funzionale, di recupero urbanistico, da attuarsi sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la demolizione e ricostruzione.

2) L'attuazione delle proposte del P.R.G. avvengono per intervento diretto, nei casi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ristrutturazione di singolo edificio; previa formazione di comparti edificatori - da sottoporre a strumento preventivo - nei casi riguardanti più edifici od interi isolati.

3) E' previsto il cambiamento di destinazione d'uso.

4) In queste aree, oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni:

a. servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;

b. associazioni politiche e sindacali;

c. uffici e istituzioni pubbliche e private, studi professionali, banche;

d. case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;

e. commercio al dettaglio;

f. autorimesse;

g. artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, fino ad una superficie utile lorda non superiore a 200 mq.

5) Qualora l'edificazione venga preventivamente assoggettata a P.E.C., la demolizione e ricostruzione di un immobile potrà avvenire mediante il mantenimento della volumetria esistente.

6) Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 1,0 mq/mq;

- altezza massima degli edifici: non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea; il parametro di altezza massima di cui al presente paragrafo potrà essere variato qualora l'intervento riguardi almeno il 50% della zona omogenea di riferimento e comunque tale parametro sarà modificabile solo nel caso di aree di tipo B soggette a concessione convenzionata;

- rapporto di copertura: 50% di Sf;

- la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00.

7) Sono comunque richiamate le disposizioni dell'art. 5 delle presenti N.T.A., le aree divenute libere in seguito alla cessazione o rilocalizzazione di attività produttive sono edificabili per usi residenziali, attraverso Piani Esecutivi.

8) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

#### Art. 36 Aree residenziali edificate B2

- 1) Sono le aree a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, nè l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.
- 2) In queste aree sono consentite le destinazioni di cui all'art. 35.
- 3) E' previsto il cambiamento di destinazione d'uso.
- 4) Non sono ammessi ampliamenti in contrasto con le destinazioni di zona.
- 5) In seguito a cessione o a cessazione dell'attività in atto si potrà prevedere l'utilizzo dell'area e dei volumi esistenti compatibilmente con i parametri e le destinazioni di zona attraverso uno strumento urbanistico esecutivo.
- 6) Stralciato.
- 7) Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri:
  - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,7$  mq/mq;
  - altezza massima degli edifici non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea;
  - Rapporto di copertura  $R_c = 1/3$ .
- 8) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

#### Art. 37 Aree residenziali edificate B3

- 1) Il P.R.G. prevede che in queste aree si consenta il mantenimento delle attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola diretta consentendone la ristrutturazione e l'ampliamento subordinato al rispetto degli indici e parametri seguenti:
  - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,7$  mq/mq;
  - altezza massima degli edifici non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea;
  - Rapporto di copertura  $R_c = 1/3$ .
- 2) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A.
- 3) In tali aree sono ammesse:
  - a. costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc., nonchè locali per ricovero degli animali;
  - b. costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli locali e costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole;
  - c. costruzioni a destinazione residenziale non connesse ad aziende agricole;
  - d. case albergo, alberghi, pensioni, ristoranti e